

Til andelseierne i Tirillsletta 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 Tirillsletta 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 Tirillsletta Borettslag
avholdes torsdag 09.05.2019 kl. 18.00 i Toppåsen 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. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.04.2019
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/ Hardev Kaur /s/ Sanaz Arshi /s/ Mohammad Elmi /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
Nestleder	Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Styremedlem	Sanaz Arshi	Høgåsveien 35
Styremedlem	Mohammad Elmi	Høgåsveien 31
Varamedlem	Eiliv Høibakken	Høgåsveien 41
Varamedlem	Bjørn Olaf Hellum	Høgåsveien 35
Varamedlem	Vidya Pirabakaran	Høgåsveien 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
Varadelegert	Hardev Kaur	Høgåsveien 43

Valgkomiteen

Thomas Lutro	Høgåsveien 39
Aynur Eren	Høgåsveien 45

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tirillsletta Borettslag

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Tirillsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950107561, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgåsvn 31-45

Gårds- og bruksnummer:

191 146

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 700 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.

Tirillsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 4 800 328,-. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri (automatpenger).

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 10 641 986,-. Dette er kr 7 597 986,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at heisrehabilitering ikke var satt opp i budsjett siden det føres eget underregnskap. Budsjettet tok kun høyde for ordinært vedlikehold. I tillegg kom det noen uventete vedlikeholdsutgifter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -6 045 050,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 3 927 270,- 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har er budsjettert med kr 318 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tirillsletta Borettslag.

Lån

Tirillsletta Borettslag har lån i OBOS-banken. 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

Forretningsførerhonorar for 2019 er budsjettert med kr 148 000,-

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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Tirillsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 107 561, KUNDENR. 575

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.	1 416 295	2 080 451	1 416 295	3 927 270
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 045 050	1 165 172	1 409 000	1 652 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 15 014 200	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -6 458 175	-1 829 328	-961 058	-311 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 510 975	-664 156	447 942	1 341 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 927 270	1 416 295	1 864 237	5 268 270
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 689 228	2 431 711		
Kortsiktig gjeld	238 042	-1 015 416		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 927 270	1 416 295		

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 107 561, KUNDENR. 575

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 795 848	4 795 848	4 796 000	4 796 000
Andre inntekter	3	4 480	6 525	5 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 800 328	4 802 373	4 801 000	4 800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-30 495	-25 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-148 115	-144 500	-148 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-100 320	-210 987	-50 000	-50 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-8 156 201	-1 087 357	-700 000	-700 000
Forsikringer		-302 925	-292 814	-308 000	-318 000
Kommunale avgifter	9	-590 664	-551 186	-591 000	-629 000
Energi/fyring		-169 664	-165 812	-150 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 076	-296 812	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-622 646	-513 860	-554 000	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 641 986	-3 491 748	-3 044 000	-3 168 000
DRIFTSRESULTAT		-5 841 658	1 310 625	1 757 000	1 632 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 908	52 120	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-273 300	-197 573	-368 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-203 392	-145 453	-348 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-6 045 050	1 165 172	1 409 000	1 652 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 165 172		
Fra opptjent egenkapital		-6 045 050	0		

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 107 561, KUNDENR. 575

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13,14	67 647 980	67 647 980
Tomt		672 020	672 020
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Aksjer og andeler	16	1 350	1 350
SUM ANLEGGSMIDLER		68 321 352	68 321 352
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 200
Kortsiktige fordringer		0	19 485
Energiavregning	20	52 170	0
Driftskonto OBOS-banken		696 004	388 693
Driftskonto OBOS-banken II		4 146	2 195
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	535
Sparekonto OBOS-banken		2 936 909	2 010 604
SUM OMLØPSMIDLER		3 689 228	2 431 711
SUM EIENDELER		72 010 580	70 753 063

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		22 413 322	28 458 372
SUM EGENKAPITAL		22 422 222	28 467 272

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 014 200	6 458 175
Borettsinnskudd	18	34 795 700	34 795 700
Annen langsiktig gjeld	19	16 500	16 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 826 400	41 270 375

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-239 852	525 247
Skyldige offentlige avgifter		0	1 254
Påløpte renter		1 810	3 669
Påløpte avdrag		0	456 825
Energiavregning	20	0	27 783
Annen kortsiktig gjeld		0	638
SUM KORTSIKTIG GJELD		-238 042	1 015 416

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**72 010 580 70 753 063**

Pantstillelse	21	66 795 700	40 795 700
Garantiansvar			0

Oslo, 08.04.2019,
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/

Sanaz Arshi /s/

Mohammad Elmi /s/

Hardev Kaur /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 623 408
Forretningslokaler	69 960
Trappevask	64 080
Garasje	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 795 848

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	vaskeri	4 230
Lading el-bil		250
SUM ANDRE INNETEKTER		4 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2017/2018, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-18 456
OBOS Prosjekt AS	-81 864
SUM KONSULENTHONORAR	-100 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-499 518
Bygningsgebyr	-12 730
Andre gebyrer	-12 730
Hovedentreprenør I - Schindler AS	-7 407 941
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 932 919
Drift/vedlikehold bygninger	-14 939
Drift/vedlikehold VVS	-85 400
Drift/vedlikehold elektro	-6 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 880
Drift/vedlikehold heisanlegg	60 979
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-331
Drift/vedlikehold brannsikring	-500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 570
Kostnader dugnader	-2 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 156 201

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-346 567
Renovasjonsavgift	-244 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-590 664

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 581
Verktøy og redskaper	-1 269
Driftsmateriell	-3 649
Lyspærer og sikringer	-21 518
Vaktmestertjenester	-253 910
Renhold ved firmaer	-157 227
Andre fremmede tjenester	-73 229
Kontor- og datarekvisita	-1 516
Trykksaker	-1 796
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 315
Andre kontorkostnader	-3 868
Porto	-1 335
Bank- og kortgebyr	-2 382
Velferdskostnader	-34 655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-622 646

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 305
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 266
SUM FINANSINNTEKTER	69 908

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 366
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 315
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 319
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-32 300
SUM FINANSKOSTNADER	-273 300

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	67 647 980
SUM BYGNINGER	67 647 980

Tomten ble kjøpt i 1989

Gnr.191/bnr.146

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

NOTE: 14**REHABILITERING HEIS**

Prosjektledelse	-589 768	
Bygningsgebyr	-12 730	
Andre gebyrer	-12 730	
Administrasjon Obos	-11 730	
Hovedentreprenør I - Schindler AS	-8 042 629	
SUM KOSTNADSFØRT REHABILITERING	-8 669 587	
Kostnadsføring i prosjekt 2017	-736 668	
Kostnadsføring i prosjekt 2018	-7 932 919	

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Videokameraer**

Tilgang 2007	229 179	
Avskrevet tidligere	-229 178	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	43 731	
Avskrevet tidligere	-43 730	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 9 Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 1350,-

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 000 000	

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 834 700	
Nedbetalt i år	165 300	

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 1988	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere	19 207 126	
Nedbetalt i år	292 874	

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-15 014 200	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	

-15 014 200

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 014 200**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Obos-banken	Første avdrag er 30/03-2019
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2019		
		500
1005, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014		500
2017, 2020, 2023, 3002, 3005, 3008		500
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 4008		500
4011, 4014, 4017, 4020, 4023		500
1003, 1006, 1009, 1012, 1015, 1018		550
1021, 1024, 2003, 2006, 2009, 2012		550
2015, 2018, 2021, 2024, 3003, 3006		550
3009, 3012, 3015, 3018, 3021, 3024		550
4009, 4012, 4015, 4018, 4021, 4024		550
1001, 1004, 1007, 1010, 1013, 1016		600
1019, 1022, 2001, 2004, 2007, 2010		600
2013, 2016, 2019, 2022, 3001, 3004		600
3007, 3010, 3013, 3016, 3019, 3022		600
4007, 4010, 4013, 4016, 4019, 4022		600

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-34 415 500
Tilgang	-271 600
Tilgang	-108 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 795 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum - lokale 30001	-16 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 500

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-300 348
SUM INNETEKTER	-300 348

KOSTNADER

Administrasjon	-1 088
Fjernvarme	212 860
SUM KOSTNADER	211 773

Uoppgjorte avregninger - Avregnes over felleskostnader 01.19	140 745
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	52 170
----------------------------	---------------

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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 795 700
Pantelån	15 014 200
TOTALT	49 809 900

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

Bygninger	67 647 980
Tomt	672 020
TOTALT	68 320 000

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Møter og befaringer

Styret har avholdt 15 styremøter, herav et forberedende styremøte med OBOS før ordinær generalforsamling og behandlet 133 saker.

Styret har deltatt på to seminarer, ett i regi av OBOS og et i regi av Holmlia Nærmiljø.

Saker styret har arbeidet med i 2018

30 år som borettslag

Først og fremst har borettslaget feiret 30 år. Det ble arrangert fest for alle i borettslaget, mye mat, tillegg lokalt danseband. Leker for voksne og barn. Tror alle som deltok synes at dette var en fin kveld, været var også med oss. Takk til alle som deltok med gode ideer og hjelp til å gjennomføre festen.

Det er foretatt løpende vedlikehold. Borettslaget har fortsatt problemer med åpen garasjeport. Dette skyldes delvis barns lek og andre årsaker. Må påpeke at det er mye varmetap ved åpen garasjeport vinterstid så dersom porten er åpen, vennligst meld til styret.

Radon

Radonmålere ble utlevert i 2017 og innlevert i 2018. Det ble ikke påvist høye verdier og at det er innenfor kontrollområde.

HMS

I henhold til brannforskriften gjennomføres det HMS brannrunde i alle oppganger to ganger pr. år.

Årlige HMS gjennomgangen i form av egenerklæring av boligen. Rimelig bra, men fortsatt noe å gå på med innlevering av skjema.

Garasjeanlegget har jevnlig ettersyn, minner om ryddighet på parkeringsplassen, ikke lov å bruke denne til «bod», kun dekk.

Heiser

Prosjekt heiser er gjennomført, dette gikk som planlagt og innenfor tidsrammen. Som dere ser er heisen blitt stor og fine, spreke farger og stillegående. Tilbakemeldingene til styret har bare vært positive.

Lekeplassen

Etter tilsyn/kontroll av lekeplassen har styret blitt gjort oppmerksom på at det var behov for matter under sklia. Mattene er nå på plass, litt av en jobb, men med en ekstra innsats fra enkelte beboere i borettslaget fikk vi det til. Ved å gjøre dette selv er det penger spart.

Tilsyn fra Hafslund

Borettslaget har hatt visuelt tilsyn fra Hafslund på det elektriske anlegget, ingen bemerkninger.

Trefelling

Etter 30 år har det grodd litt til hos oss, det er foretatt trefelling for å slippe til litt mer lys og for å pleie trærne.

Borettslaget ble gjort oppmerksom på at det var et «megahull» på parkeringsplassen. Dette var stort og farlig både for mennesker og biler. Jord og sandmasse var rett og slett forsvunnet. Ble tettet ganske raskt.

Søppelhus

Fortsatt trøbbel i søppelhus som brukes av oppgang 31- 35, her er det en salig rot, selv om det er noen få meter til nærmeste gjenvinningspunkt, flasker og bokser, settes dette fortsatt i søppelhuset. Dette er å overlate jobben til andre.

Oppfordring til alle, vennligst respekter kildesortering, **bruk riktige poser, knyt posene og legg de i riktig container. Husk ikke plast i papir.**

Alle søppeldunker er merket.

Riv i stykker store pappesker eller bruk bena og trakk de sammen, god trim.

Bygg avfall kjøres bort av den enkelte.

Styreleder ønsker et miljøvennlig borettslaget, beboerne oppfordres til å bruke Fretex containeren for klær. Glass og metall skal kastes i de grønne beholderne på samme sted. Ikke settes i søppelhuset.

Det er også satt av plass på styrerommet» **BYTTESTUA**» som kan benytte til å sette fra seg eller hente ut saker som andre andelseiere ikke har behov for. Dette er i hovedsak mindre gjenstander.

Byttestua er åpen på pollettdager og dugnader. Kan åpnes etter forespørsel.

I løpet av 2018 har vi fått to nye andelseiere.

Styret minner om at første etasjene har ansvar for å holde orden i hagene med respekt for de andre, husk at både forbipasserende og beboere oppover i etasjene ser hvordan du har det på terrassen og i hagen.

Du har selv ansvar for å vedlikeholde gjerder og porter.

Om du ikke er handy, kan du spørre en nabo eller kontakte HVS for hjelp mot betaling.

Det er levert ut info om digital kommunikasjon, styret oppfordrer de som kan å benytte seg av dette.

ELBIL og elektro arbeid i garasje og oppganger

Styret har undertegnet kontrakt med OBOS prosjekt vedr. rehabilitering av det elektriske anlegg, samt mulighetsstudie for el- bil.

Dette arbeidet har ikke kommet i gang, styreleder har nå kontaktet andre leverandører i forhold til etablering og kabling for el-bil.

Styret har forsøkt å få til ny nettside, gå inn på www.tirillsletta.no, denne er fortsatt ikke ferdig, men er gått i gang.

Her vil dere etterhvert finne oppdatert informasjon.

Flaggdager i Tirillsletta brl:

1. 1. nyttårsdag
2. 21. februar
3. 8 .mai
4. 17.mai
5. 4. juli
6. 1.juledag

HVS står for flagging i borettslaget.

Anmoder alle beboere å lese oppslag som blir levert i postkasser, satt opp i heis eller oppslagstavle.

Ved fellesprosjekter vedr. vedlikehold er det viktig å få tilgang til leiligheter, dersom du ikke kan være tilstede, kontakt styret for å finne løsninger.

Husk, dersom du ikke er hjemme på avtaletidspunktet og det settes ny dato bare for deg , må du dekke dette selv. Faktura fra OBOS.

Jfr. vedtektene 5-2. pkt 4- skal andelseieren gi adgang til leiligheten slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt osv.

StyretMaur- og rotteplager

Styret har fortsatt avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll om tiltak mot rotte- og maurplager.

Renter på lån i Husbanken og Gjensidige

Rentesatsene på borettslagets lån er for tiden:

OBOS-banken flytende rente 2,2 %

I forbindelse med rehabilitering er det tatt opp nytt lån på kr. 26 mill.

Øvrige lån er innfridd eller refinansiert.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2018 ble også lagt til en dag midt i uken. Om dette er årsaker til at det bare har vært «middels» oppslutning fra beboernes side, skal være usagt. Styret vil allikevel fortsette denne tradisjonen. Søppelcontainer og el-bur har vært utplassert i f.m. dugnadene. El-bur ser ut til å fungere, med noen unntak.

Som tidligere nevnt kan BYTTESTUA på styrerommet brukes til å plassere fine / hele ting eller, plassere det utenfor containeren, så skal du se det bli borte.

Natteravn

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har tatt initiativ til å etablere en fast ordning med natteravn i nærmiljøet. Det går natteravn hver helg, og det er behov for flere frivillige fredag kveld.

Det er oppmøte på frivillighetssentralen i Ravnåsveien 38 hver fredag kveld kl. 21.00.

Dette er et usedvanlig godt tiltak og bidrar til å skape ekstra trygghet i nærmiljøet.

Øvrige forhold

I 2018 ble det solgt to leiligheter, andelseiere flyttet inn i 2018.

Avsluttende bemerkninger

Styret er i hovedsak tilfreds med bomiljøet i Tirillsletta borettslaget, og de aller fleste følger lojalt Vedtekter og Husordensregler, men noen av oss har enda litt å gå på når det gjelder omtanke og hensyn til våre naboer. Selv små endringer kan gi store ringvirkninger og bidra til et enda bedre bomiljø.

Styrets medlemmer og varamedlemmer takker for den tilliten som er vist oss.

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.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har avtale med HVS om levering av vaktmestertjenester.

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 91 66 05 16

Renhold

Borettslaget har avtale med Installasjons & Driftsteknikk AS om renhold av fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS, skriftlig bestilling til postmottak.tveita@obos.no
Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom nr 41 og nr 43 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrerommet to tirsdager i måneden, mellom kl 18.30 til 19.00. Se www.tirillsletta.no eller oppslag i oppgangene. Nøkler til vaskeritavle fås ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83026400. 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 slukkeutstyr 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.

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, postmottak.tveita@obos.no

Kabel-TV

Borettslaget har gjennom Multinett inngått avtale med Get om levering av digital grunnpakke på TV, radio og bredbånd. Denne pakken betales kollektivt av borettslaget og belastes felleskostnadene/ husleien. Andelseier står fritt til å oppgradere eget bredbånd eller velge annen leverandør, men må da betale alle merutgifter selv.

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

Fjernvarme

Tirillsletta 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018. Nye heiser i alle oppganger
Matter under sklie på lekeplassen
Trefelling
Radonmåling
- 2017 UPS på garasjeport
- 2016 Bonet oppganger.
Spylt avløpsrør.
Byttet motor på garasjeport.
- 2015 Skiftet hovedstoppekran.
Oppstart bytting av el-vannmålere.
Maling av gjerder langs gangveier.
2 frekvenspumper skiftet i fjernvarmeanlegg.
Skiftet vinduer på Øst- og Sørvegg.
- 2014 Skiftet hovedstoppekraner. Oppstart bytte av elektroniske vannmålere for varmtvann. Maling av gjerder langs gangveier. Skiftet 2 frekvenspumper i fjernvarmeanlegg. Skiftet utette vinduer på Øst- og Sørvegg.
- 2013 Ny bom ved gangvei.
Byttet 2 kamera og lagringsenhet for overvåkning i garasjen.
Service på ventilasjonsanlegg.
- 2012 Utearealene. Avsluttet oppgradering av utearealene. Ny beplantning i fellesarealene, nye lekeapparater på lekeplass og nye gjerder langs gangveiene.
- 2011 Avsluttet rehabiliteringen / utført etterarbeide. Oppgradering av utearealene startet opp på høsten.
Skiftet garasjeport.
Renset ventilasjonskanalene.
Skiftet til elektroniske varmemålere i alle terrassegulv i 1. etasjer.
Spyling av hovedvannledninger / avløp.
- 2010 Utvendig maling, maling av trappeløp og fellesarealer, skifte av balkongfronter, innglassing av balkonger, nye nedløp fra balkongene, skiftet franske balkonger, skiftet boddører på utebodene, skiftet alle terrassegulv i 1. etasjer.
- 2009 Rehabilitering av fasade og oppganger.
Oppstart av forprosjekt vedr. rehabilitering av fasade og oppganger
- 2008 Nye tak nr 31-35 og 43-45 + mellomtak.
- 2007 Nytt ringetablå/callinganlegg og ringeklokke ved leilighetene.
Byttet reim og skiver på ventilasjonsanlegg i alle oppganger.
EI-kontroll foretatt av Hafslund.
- 2006-2007 Det er byttet ut en rørlengde i garasjeanlegg, grunnet lekkasje. Dette arbeid videreføres i 2007.
- 2006 Byttet røykvarslere og brannslukningsapparat.
- 2005 Bom ved innkjøring er flyttet.
Det er igangsatt videoovervåkning i garasjen. Skiftet en del veggplater i garasjen.
- 2002-2003 Malt betongfasader.
Beiset vinduer og kledningsbord.
- 2001 Fullført omtekking av taket på Høgåsvn 37, 39 og 41. Oppgradert heisanlegget. Foreskrevet nødtelefon i alle heiser.
- 2000 Rengjort ventilasjonsanlegget.

- Foreløpig utbedret taklekkasje i Høgåsvn 37, 39 og 41. Alle oppganger er oppskurt og bonet.
- 1999 Skiftet nødstrømsaggregat i garasjen.
- 1998 Rehabiliterert uteanlegg med lekeapparater.
- 1997 Vinduer og franske balkonger mot Høgåsveien ble malt/beiset.
- 1996 Ny vaskemaskin til fellesvaskeriet.
- 1995 Maling av vegger i samtlige oppganger.
Utskifting av nøkkelsystem for oppganger, garasje og felles innganger.
Montering av låsbare dører på utvendige søppelhus. Beplanting av lekeplassen.
- 1995-1996 Skiftet sprosser på gelender alle oppganger og etasjer.
- 1994 Oppsetting av flaggstang.
- 1993 Beising/maling av fasade mot gårdsplass.