



## Til andelseierne i Trasoptunet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 13.mai 2019 kl. 18:00 på Trasop skole**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret forutsetter at 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 Trasoptunet 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 Trasoptunet Borettslag  
Avholdes 13.mai 2019 kl. 18:00 på Trasop skole (samlingsalen).**

---

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) Disponering av årets resultat

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar – knyttet til ordinært styrearbeid
- B) Andre godtgjørelser – knyttet til reklamasjoner og prosjekter
- C) Andre godtgjørelser – knyttet til nytt system for oppfølging av henvendelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring Vedtektene pkt. 4-1 (8) Ekstra parkeringsplasser (krever 2/3-flertall)
- B) Endring Vedtektene mht. antall styremedlemmer (krever 2/3-flertall)
- C) Disponering av positivt resultat fra ladeprosjektet (forslag fra leil.6004)

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.04.2019

Styret i Trasoptunet Borettslag

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS.  
I tillegg vil protokollen være tilgjengelig på borettslagets hjemmesider, og alle andelseiere som har gitt samtykke til digital kommunikasjon vil få tilsendt dette digitalt.

# ÅRSRAPPORT FOR 2018

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Jarle Drogseth	Hellerudveien 75	2017-2019
Nestleder	Eivind Magnus Paulsen	Hellerudveien 69 F	2017-2019
Styremedlem	Olga Andresen	Hellerudveien 71 A	2017-2019
Styremedlem	John Tore Iversen	Hellerudveien 71 D	2018-2020
Styremedlem	Sigrid Norseth	Hellerudveien 75	2018-2020
Varamedlem	Kristine Korneliussen	Hellerudveien 75	2018-2019
Varamedlem	David Eira Solbakke	Hellerudveien 71 C	2018-2019
Varamedlem	Roy Stokvik	Hellerudveien 73 A	2018-2019

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jarle Drogseth	Hellerudveien 75	2018-2019
Varadelegert	Eivind Magnus Paulsen	Hellerudveien 69 F	2018-2019

## Valgkomiteen

Komiteemedlem	Alexander Fuentes Børnes	Hellerudveien 71 D	2018-2019
Komiteemedlem	Siri Karter	Hellerudveien 71 A	2018-2019
Komiteemedlem	Tomas Lindgren	Hellerudveien 69 C	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

## Generelle opplysninger om Trasoptunet Borettslag

Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.

Trasoptunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914783593, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Hellerudveien 69 A-F, 71 A-D, 73 A-D, Hellerudveien 75  
Gårdsnummer 144 og bruksnummer 1269

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten, kjøpt i 2015 er på 9 900 m<sup>2</sup>.

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.

Trasoptunet 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 6 519 252.

Dette er noe lavere enn budsjett, og skyldes i hovedsak lavere rente enn antatt som også har en positiv konsekvens under finanskostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 877 410.

Dette er lavere enn budsjettet, som hovedsakelig skyldes lavere kostnader knyttet til reklamasjonsarbeider og bistand til dette enn antatt. Styret regner med høyere kostnader til reklamasjonsarbeider blir aktuelt for 2019.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3 311 625 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2018 ble det innbetalt kr 3 380 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 620 814 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. For 2018 ble de disponible midlene redusert med rundt 100 000 kroner.

### **Borettslagets økonomiske situasjon**

Borettslaget har en god likviditetssituasjon, men denne må sees i sammenheng med reklamasjonsprosessen og budsjettet for 2019 som legger opp til en reduksjon i likvide midler som følge av dette. Styret har ansvar for betryggende forvaltning av bygningene og fellesareal og må vurdere hva som er nødvendig på kort sikt, samtidig som det må settes av midler til fremtidig vedlikehold. Ettersom borettslaget blir eldre vil det komme økte utgifter til drift og vedlikehold. Det er viktig å ha økonomi til å kunne ta de mindre vedlikeholdskostnadene uten å måtte ta opp lån som øker fellesgjelden.

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.

## Styrets arbeid i perioden 2018/2019

I 2018 har styret arbeidet med:

- reklamasjoner overfor Obos Nye Hjem AS
- fortsatt arbeider med å sette anlegg for ladestasjoner permanent drift
- løpende drift og vedlikehold blant annet snørydding og strøing, garasjevask, gressklipping og parkeringskontroll
- arbeidet med økonomi, budsjett, fakturabehandling og kontraktsforvaltning
- arbeidet med helse, miljø og sikkerhetsarbeid
- holdt øye med avfallshåndtering
- fulgt opp henvendelser fra beboere
- Arbeidet med informasjon til beboere

Styret har i 2018 hatt 9 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter og befaringer for de styremedlemmer som arbeider med reklamasjonssaker overfor OBOS nye hjem AS samt ladeanlegg for el-biler og system for kommunikasjon internt i borettslaget.

Styret har skrevet to infodrypp som har blitt levert i beboeres postkasser. Infodryppene har inneholdt opplysninger om hva styret har jobbet med og informasjon om ulike saker som styret ønsket å informere beboere om.

For at beboere kan komme i kontakt med styret har vi opprettet en e-postadresse: [trasoptunet@gmail.com](mailto:trasoptunet@gmail.com), og en styretelefon som kan nås på tlf. 406 75 670 tirsdager mellom kl 19 og 21. Tidvis er det mange henvendelser og styret har følt på at man ikke alltid har klart å svare tidsnok på henvendelser fra beboerne, samtidig som man skal ivareta reklamasjonsprosesser m.v. Som en følge at dette har man forsøkt flere alternativer for å avhjelpe situasjonen og er nå i gang med å implementere et nytt system for dette. Beboerne kan nå henvende seg via e-post, SMS (59447053), Facebook eller telefon, og henvendelsene blir registrert og nummerert. Vi håper at dette på vil gi bedre opplevelser for de som henvender seg til styret.

Ladeanlegget for el-biler er i drift og det er nå over 1/3 av plassene i garasjen som er aktivisert med egen ladestasjon. Trenden er at behovet for lading er sterkt voksende og styret ser på muligheter slik at er best mulig rustet for å møte framtidige ladebehov, både mht. kapasitet og strømpriser. Det er fortsatt noen etterarbeider ifm. ladeanlegget som ikke er fullført og som styret følger opp overfor entreprenøren.

Selv om borettslagets bygningsmasse er ny dukker det opp behov og ønsker om endringer og nyinvesteringer. En del av dette vil være knyttet til reklamasjoner og er derfor vanskelig å gjøre noe med før vi er i mål med den prosessen. Typisk for dette er større endringer av utearealene i form av flytting av gjesteparkeringen, og utbedring av avkjørsel og bakken opp til garasje og gjesteparkering. Noen mindre tiltak er imidlertid gjennomført, slik som omgjøring en liten lekeplass til blomsterbed, noen som var nødvendig av sikkerhetshensyn for lekende barn, og anskaffelse av flere utebenker. Blant ønsker og planer om framtidige tiltak finner vi blant annet:

Frostfilm på glassfronter på balkonger. Dette har vært tema en stund og vi utarbeider nå retningslinjer for de som ønsker å montere dette.

Rekkverk utenfor hager tilhørende leiligheter i første etasje er det også en del som har ytret ønske om. Vi utarbeider nå retningslinjer også for dette. Gjerde utenfor egen hage kan i noen tilfeller kreve samtykke fra de nærmeste naboileilighetene.

Vi har hatt noen tilfeller at nødåpnere fra fellesgarasjen mot oppgangene er misbrukt. Det monteres derfor nye nødåpnere som er tilknyttet alarm.

Brannalarm i utide er også noe vi har hatt noen ganger. Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man avstiller alarmen. Det kan imidlertid være utfordrende å nå panelet i første etasje, og det er derfor kommet ønsker om avstillingsknapper for brannalarm i hver leilighet evt. i hver etasje. Dette er et tiltak som kan være fornuftig men som neppe passer inn i budsjettene med det aller første.

Det samme gjelder nytt låssystem til fellesarealer. Dette vil nok på sikt bli byttet ut med et digitalt låssystem som er sikrere i forhold til nøkler som kan komme på avveie. Kostnadene er imidlertid for høye til å få dette inn på et ordinært budsjett nå.

Parkering får styret en del henvendelser om. Noen synes det er for strengt og noen synes det må innskjerpes. Vi har nå byttet til et onlinesystem som gjør at man må logge seg på via pc eller mobil og registrere gjestebiler. Vi vil evaluere systemet etter en tid og se hvordan dette virker. Det er i alle fall rimeligere enn å lage nye kort og langt enklere å administrere. Vi minner om at gjesteparkeringen ikke kan benyttes av de som bor i leilighetene. Dette gjelder også for de som i praksis bor i Trasoptunet uten å ha registrert adresse her.

Av velferdstiltak hadde borettslaget dugnad i april med god arbeidsinnsats fra alle oppmøtte. I november var det julegrantenning hvor det også var servering av gløgg og pepperkaker.

OBOS nye Hjem AS hadde inngått flerårige avtaler på vegne av borettslaget, styret har startet prosessen med å reforhandle disse, blant annet tilknyttet nye leverandører på varme og ventilasjon, garasjeport og heiskontroll. Det kommer en del henvendelser fra beboere som lurte på om det kommer endringer mht. internett og tv. Dette er ikke noe styret har hatt kapasitet til å se på ennå, men det står på planen.

Styret har hatt et relativt omfattende arbeid med å registrere og fremme reklamasjoner på fellesarealer overfor Obos nye hjem AS (ONH). Selv om vi er overbevist om at vi kommer til å ende opp med en bygningsmasse av god kvalitet, er det viktig å få registrert mangler og fremmet disse som reklamasjoner nå. Venter vi for lenge med dette, blir det ofte mer omfattende å utbedre feilene, og det vil ikke være like klart hvem som skal dekke kostnadene. Jo mere vi kan avdekke og få utbedret nå, jo lavere drifts og vedlikeholdskostnader kan vi forvente i framtiden.

Så langt har vi framsatt ca. 87 reklamasjoner overfor ONH, og vi har i denne forbindelse hatt flere møter med dem, i tillegg til diverse befaringer og kommunikasjon rundt dette. Noe er allerede utbedret og andre ting er det enighet om at skal utbedres for ONH regning, noe har vi god dialog rundt som bør kunne føre til enighet, og noe er avvist fra ONH side. Det er likevel for tidlig å si om vi ender opp i en tvist om noen av punktene, da vi som sagt fortsatt er i dialog. Styret har engasjert advokat som også har deltatt i møter med ONH, i tillegg til diverse konsulenter deriblant Sintef. Vi har avtalt med ONH at foreldelsesfrister vedr. reklamasjoner er utsatt. Det er allikevel viktig at alle reklamasjoner man blir klar over meldes inn raskt, dette er noe man er forpliktet til uavhengig av foreldelsesfrister.

Styret har gjennomført enkelte ekstraordinære tiltak knyttet til vannansamling i garasjeanlegget, samt utfordringer med hensyn til kommunal avfallshåndtering.

Styrets arbeid for 2019 forventes å omfatte løpende drift og vedlikehold og oppfølging av reklamasjoner overfor OBOS Nye Hjem AS.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Ved budsjettet for 2019 har styret tatt hensyn til kostnader for vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader innen ordinære felleskostnader. Her er medtatt kostnader til eventuelle midlertidige tiltak i påvente av at reklamasjoner avgjøres. Posten må sees i sammenheng med dette og posten konsulenthonorar.

Som følge av at budsjettet legger opp til en reduksjon i likvide midler knyttet til reklamasjonsprosessen, har styret ikke funnet det forsvarlig å budsjettere med nye tiltak som nytt låssystem, eller avstillingsknapper for brannalarm i hver etasje eller leilighet. Dette må eventuelt finansieres ved optak av nye lån.

### **Konsulenthonorar (Reklamasjonskostnader)**

Styret har budsjettert med kr 740 000,- i konsulenthonorar, ekstraarbeider for styret og evt. juridisk bistand i forbindelse med gjennomgang av bygningsmassen. Dette bidrar til at budsjettet viser underskudd. Styret anser det påkrevet å budsjettere slik, for å ha nødvendig handlingsrom ifm. reklamasjonssaker. Styrets mål er imidlertid å løse reklamasjonssakene i minnelighet, så langt dette er mulig. Det er således ikke avklart om denne utgiften tilkommer i sin helhet. Det vises for øvrig til punktet vedr. reklamasjoner under styrets arbeid.

### **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.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trasoptunet Borettslag.

### **Lån**

Trasoptunet Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar/OBOS Medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret justeres årlig iht. kontrakt. 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 en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2019. Innkrevningen for det såkalte Infrastrukturlånet (EL-bil) avregnes årlig, og gjøres opp i desember hver år.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# ÅRSREGNSKAP FOR 2018

## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 718 857</b>	<b>1 099 388</b>	<b>1 718 857</b>	<b>1 620 814</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 311 625	4 764 788	-609 000	-451 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	5 758	64	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-685 290	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-28 789	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-35 426	-371 303	-35 000	-36 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-3 380 000	-4 260 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-98 043</b>	<b>619 470</b>	<b>-644 000</b>	<b>-487 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 620 814</b>	<b>1 718 858</b>	<b>1 074 857</b>	<b>1 133 814</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 328 872	2 580 525		
Kortsiktig gjeld		-708 058	-861 667		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 620 814</b>	<b>1 718 858</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 731 226	2 859 197	2 817 923	2 795 604
Innkrevde felleskostnader	2	3 783 650	3 516 360	3 840 077	3 892 396
Viderefakturering - vaktmester		2 150	0	0	0
Andre inntekter	3	2 226	376 276	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 519 252</b>	<b>6 751 833</b>	<b>6 658 000</b>	<b>6 688 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-41 630	-40 890	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	16	-5 758	-64	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 000	-4 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer	5	-145 250	0	-150 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-129 935	-126 765	-129 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-319 507	-17 529	-590 000	-590 000
Kontingenter		-22 800	-22 800	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-564 423	-519 007	-730 000	-780 000
Forsikringer		-192 481	-291 298	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-768 160	-714 199	-775 000	-834 000
Energi/fyring	10	-187 858	-235 333	-298 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 938	-414 417	-420 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-930 670	-841 165	-937 000	-937 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 877 410</b>	<b>-3 377 467</b>	<b>-4 433 000</b>	<b>-4 584 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 641 842</b>	<b>3 374 366</b>	<b>2 225 000</b>	<b>2 104 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 380 000	4 260 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 021 842</b>	<b>7 634 366</b>	<b>2 225 000</b>	<b>2 104 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	38 751	8 346	0	0
Finanskostnader	13	-2 748 969	-2 877 924	-2 834 000	-2 555 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 710 218</b>	<b>-2 869 578</b>	<b>-2 834 000</b>	<b>-2 555 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 311 625</b>	<b>4 764 788</b>	<b>-609 000</b>	<b>-451 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	4 764 788		
Til annen egenkapital		3 311 625	0		

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	399 104 000	399 104 000
Rehabilitering	15	685 290	685 290
Tomt		35 796 000	35 796 000
Andre varige driftsmidler	16	22 967	28 725
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>435 608 257</b>	<b>435 614 015</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		30 999	19 276
Kortsiktige fordringer	17	7 269	55 394
Energiavregning	22	161 729	125 122
Driftskonto OBOS-banken		148 163	774 733
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 020	0
Sparekonto OBOS-banken		1 915 692	1 606 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 328 872</b>	<b>2 580 525</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>437 937 129</b>	<b>438 194 540</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 114 * 5 000		570 000	570 000
Annen egenkapital	18	120 811 165	117 499 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>121 381 165</b>	<b>118 069 540</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	141 887 906	145 303 332
Borettsinnskudd	20	173 960 000	173 960 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>315 847 906</b>	<b>319 263 332</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		568 591	608 544
Skyldige offentlige avgifter	21	85 500	226
Påløpte renter		13 994	248 413
Påløpte avdrag		0	2 883
Annen kortsiktig gjeld	23	39 973	1 601
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>708 058</b>	<b>861 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>437 937 129</b>	<b>438 194 540</b>
Pantstillelse	24	436 100 000	436 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2019,  
Styret i Trasoptunet Borettslag

Jarle Drogseth /s/

John Tore Iversen /s/

Olga Andresen /s/

Sigrid Norseth /s/

Eivind Magnus Paulsen /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.

### **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.

### **SKATTETREKKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 383 388
Garasjeleie	284 880
Strøm EL-bil (a konto før avregning)	58 200
Lån EI-infrastruktur	51 614
Eiendomsskatt (se note 9 for motpost)	5 088
Strøm HC plass	480
Kapitalkostnader (IN)	2 790 048
Reg.kapitalkostnader (IN)	-58 822
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 731 226
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 783 650</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert-EL-bil	1 800
Avregning 2017	426
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 226</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift (fra styrehonorar)	-41 630
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-41 630</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 150 000.

Samt Andre honorarer (honorar til styret for prosjekt- og reklamasjonsarbeider) kr 145 250 jfr. vedtak i sak 3B på fjorårets generalforsamling. Styrets medlemmer har deltatt i møter med advokat arkitekt, Obos Nye Hjem, PEAB, Takstmann, Energima m. flere. I tillegg har styret utarbeidet omfattende dokumentasjon vedrørende de enkelte reklamasjonspunkter. Arbeidet har foregått på kveldstid og ved at man har tatt seg fri fra jobb. Dette arbeidet er tids- og resurskrevende og kommer i tillegg til ordinært styrearbeid. Arbeidet har vært utført innenfor de lovbestemte tidsfrister som gjelder for foreldelse

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand (hovedsakelig knyttet til reklamasjonsarbeider)	-59 500
Tilleggstjenester, OBOS BBL (tjenester ut over kontrakt)	-28 971
Andre konsulenthonorarer (hovedsakelig knyttet til reklamasjonsarbeider)	-231 036
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-319 507</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 183
Drift/vedlikehold elektro (inntektsføring av avsetning reklamasjon)	26 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (inkl. innkjøp utemøbler)	-60 588
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 213
Drift/vedlikehold heisanlegg (hvor av kr112.000 fast serv.avt)	-126 738
Drift/vedlikehold fyringsanlegg (inkl. utskift pumpe+ca kr25.000 fast serv.avt)	-96 659
Drift/vedlikehold brannsikring (inkl inntektsføring avsetn. Fast avt.kr50.000)	-32 538
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	8 941
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-77 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 696
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-564 423</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (se note 2 for motpost)	-5 102
Vann- og avløpsavgift	-441 600
Renovasjonsavgift	-321 458
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-768 160</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 076
Kostnader lading EL-biler i garasjen (avregnes i 2019)	-82 782
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-187 858</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 283
Container	-6 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 028
Verktøy og redskaper	-28 243
Lyspærer og sikringer	-6 426
Vaktmestertjenester	-356 147
Vakthold	-164 762
Renhold ved firmaer	-212 673
Snørydding/gressklipping	-84 526
Andre fremmede tjenester	-3 192
Trykksaker	-9 475
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 450
Andre kontorkostnader	-14 167
Telefon, annet	-1 236
Porto	-6 604
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-2 884
Velferdskostnader	-11 236
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-930 670</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter i OBOS-bank	10 905
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 936
Andre renteinntekter	910
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 751</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 097
Andre rentekostnader	-492
Renter på lån i OBOS Boligkreditt 2	-15 504
Gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 2	-650
Renter på lån i OBOS Boligkreditt 1	-2 730 576
Gebyr på lån i OBOS Boligkreditt 1	-650
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 748 969</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	399 104 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>399 104 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.144/bnr.1269

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

OEF konsulentonorar (knyttet til lån innfrielse) 2017	25 543
Andre kostnader (Ladestasjonsinfrastruktur) 2017	32 210
Ingeniør Ivar Pettersen AS (Ladestasjonsinfrastruktur) 2017	1 253 540
Egenandel innbetaling (innfrielse lån Ladestasjonsinfrastruktur) 2017	-544 000
Kostnadsføring prosjekt 2017	-82 003
<b>SUM REHABILITERINGSKOSTNADER 2017</b>	<b>685 290</b>
Ladestasjoner 2018	93 200
Viderefakturering ladestasjoner 2018	-93 200
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>685 290</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møteromutstyr		
Tilgang 2017	28 789	
Avskrevet tidligere	-64	
Avskrevet i år	-5 758	
		22 967
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>22 967</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 758</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	7 269
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 269</b>



**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	965 800
Egenkapital fra IN tidligere	116 465 365
Egenkapital fra IN 2018	3 380 000
Reduksjon EK fra IN	0

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **120 811 165**

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: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	371 348	
Nedbetalt i år	35 381	
		-793 271

OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2015	-260 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	116 465 365	
Nedbetalt i år, IN	3 380 000	
		-141 094 635
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-141 887 906</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 28.07.2020.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOSBoligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/08-2020</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2020</b>	
2019, 3002		350
3003		650
4020		700
3008		800
3012		900
5022		950
1015		1 000
2023		1 050
1013		1 200
5002		1 500
2021		1 550
6023		2 300
3023		2 350
4002		2 400
1020, 5023		2 450
1025		2 500
3004		2 600
2025		2 650
2015		2 700
1008, 1014		2 800
6025		2 950
2008, 2020		3 450
1009, 1010, 1016, 2009, 3014		3 550
3024		3 600
1021, 3015		3 650
1003, 2006, 2022, 4024		3 700
2003, 3021		3 750
2012, 2018, 3022, 5024		3 800
1006, 1012, 1018		3 900
3019, 6003, 6024		3 950

1017, 2010, 2011, 6022, 7003	4 050
2016, 2017, 3010	4 150
3017, 4010	4 250
4016	4 350
1005, 5010	4 450
7001	4 550
2004	4 600
6001	4 850
4006	5 250
4012	5 350
4008	5 450
6016	5 650
4005	5 750
8001	6 100

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-173 960 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-173 960 000</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-65 020
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 480
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-85 500</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2018	-575 983
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-575 983</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold 2018	13 815
Strøm (jan-des 2018)	723 897
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>737 712</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>161 729</b>
----------------------------	----------------

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: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-39 973
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-39 973</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 960 000
Pantelån	141 887 906
Beregnete IN-forpliktelser	119 845 365
<b>TOTALT</b>	<b>435 693 271</b>

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

Bygninger	399 104 000
Tomt	35 796 000
<b>TOTALT</b>	<b>434 900 000</b>



Til generalforsamlingen i Trasoptunet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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



## Uavhengig revisors beretning – Trasoptunet Borettslag

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

*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**

Cato Grønnem  
Statsautorisert revisor

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

### A) Årsrapport og regnskap for 2018

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2018.

### B) Disponering av årets resultat

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner overføring av årets resultatet til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

### A) Styrehonorar – knyttet til ordinært styrearbeid

**Forslag til vedtak:** Styret godtgjøres for perioden 2018/2019 iht. budsjett 2019 for ordinært styrearbeid, kr. 160 000.

### B) Andre godtgjørelser – knyttet til reklamasjonsarbeider og prosjekter

Avtroppende og påtroppende styre har hatt og vil ha vesentlig arbeid med reklamasjoner og oppstart av borettslaget. Dette anser styret å være utenfor ordinært styrearbeid, og ber derfor om at de aktuelle styremedlemmene godtgjøres for tiden de bruker på dette. Mye av dette skjer i styremedlemmenes fritid, i tillegg til at en betydelig del foregår i ordinær arbeidstid.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at styret honoreres for arbeider knyttet til reklamasjoner og prosjekter i borettslaget. Styrets forslag på kr 500,- pr time godkjennes som prinsipp av generalforsamlingen. Vedtaket forutsetter at styret redegjør for disse arbeidene ved neste ordinære generalforsamlingen.

### C) Andre godtgjørelser – nytt system for oppfølging av henvendelser

Trasoptunet borettslag har gått over til et nytt system for oppfølging av henvendelser til styret. Dette arbeidet ble organisert som et prosjekt, dvs. arbeid utover ordinært styrearbeid. Kommunikasjon mellom styret og beboere er betydelig forenklet, mer effektiv og konsekvent. Henvendelser følges opp med raske svar, og fortløpende status på eventuelle bestillinger og tiltak. Løsningen inneholder et brukerstøttesystem med effektive verktøy for oppfølging av henvendelser. I tillegg inneholder løsningen en web-side og brukerportal som er fullstendig integrert slik at informasjon enkelt kan gjenbrukes når man besvarer en henvendelse.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at Eivind M. Paulsen honoreres for arbeider knyttet til ny løsning for oppfølging av henvendelser. Løsningen er allerede i drift, og er godt mottatt av beboere. Eivind var prosjektleder og utførende part, og han får en kompensasjon på kr. 30.000,- for dette arbeidet, dvs. 60 timer med en timepris på kr 500,-

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) En Endring Vedtektene pkt. 4-1 (8) Ekstra parkeringsplasser (krever 2/3-fletall)

Andelseier som disponerer parkeringsplass 101, som er omsettelig, har byttet med andelseier som har bruksrett til plass 10. For å formalisere denne endringen ønsker styret å gjøre følgende endring i vedtektene fra:

#### **"4-1 (8) Ekstra parkeringsplasser i garasjen**

*Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen: 97, 101, 110 og 111. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget."*

**Til følgende:**

#### **"4-1 (8) Ekstra parkeringsplasser i garasjen**

*Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen: 10, 97, 110 og 111. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget."*

### B) Endring Vedtektene mht. antall styremedlemmer (krever 2/3-fletall)

Valgkomiteen innstiller på valg av 6 ordinære styremedlemmer, som ikke er i tråd med borettslagets vedtekter. Det forslås derfor å endre punkt 8-1 Styret (1) fra:

#### **"8-1 Styret**

*(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."*

**Til følgende:**

#### **"8-1 Styret**

*(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem andre medlemmer med minst to varamedlemmer."*



### C) Disponering av positivt resultat fra ladeprosjektet (forslag fra leilighet 6004)

**Innspill fra andelseier:** *"I forbindelse med borettslagets lade-anlegg, ble det innbetalt et beløp pr parkeringsplass. På fjorårets generalforsamling ble det opplyst at styret var veldig fornøyd med å ha fått dette til med et lavere beløp enn tidligere estimert/antatt. Dette kom også frem ved gjennomgang av fjorårets regnskap (2017). Det ble ikke opplyst om hva restbeløpet skulle benyttes til. (ca. kr. 3 500 pr p-plass)."*

**Forslag til generalforsamlingen:** Overskytende beløp etter monteringen av lade-anlegget tilbakeføres til hver enkelt andelseier av p-plassene.

**Styrets saksinformasjon:** Ved behandling av årsregnskap for 2017 vedtok Generalforsamlingen enstemmig å overføre årets resultat til balansen, som inkluderer hittil ubenyttet beløp fra ladeprosjektet. Det har ikke forekommet nye utbetalinger knyttet til ladeprosjektet, og ubenyttet beløp inngår i borettslagets omløpsmidler.

Byggeregnskapet er ikke avsluttet på grunn av at leverandøren ikke har ferdigstilt etterarbeider etter overtagelsesprotokoll. Styret har inngått et forlik, og holder tilbake et beløp kr 89.000 i påvente av at dette utføres.

Hittil er det montert ladestasjoner på 41 av 119 plasser (35%) Det er påregnelig at det vil bli montert ladestasjoner på de resterende 78 parkeringsplasser, og at strømforbruket og maksimalt effektuttak øker raskere enn forventet.

Styret har ansvaret for at alle andelseiere har mulighet til å lade ved egen parkeringsplass. Disponible midler etter at byggeregnskapet er avsluttet gir mulighet til å øke fremtidig kapasitet, for eksempel ved å øke kapasitet på trafo, eller ved å installere en batteriløsning. Dette er investeringer som kan gi økt ladekapasitet og bedre økonomi.

En eventuell tilbakebetaling vil medføre administrative utgifter, og behov for avklaring av hvem det skal utbetales til i forbindelse med andelseiere som har flyttet, og 35 andelseiere som har innfridd lånet.

I tillegg er det slik at borettslaget har behov for ekstra likviditet i en periode med store utgifter til reklamasjonsarbeidet, jfr. redegjørelse i regnskap og budsjett.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas ikke

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### A) Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende til gjenvalg for 2 år: Jarle Drogseth

### B) Valg av 2-3 styremedlemmer for 1-2 år

Valgkomiteen innstiller følgende til gjenvalg for 2 år: Eivind Magnus Paulsen  
Valgkomiteen innstiller følgende til gjenvalg for 2 år: Olga Andresen  
Valgkomiteen innstiller følgende nye for 1 år: Kristine Korneliussen

### C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende til gjenvalg for 1 år: Roy Stokvik  
Valgkomiteen innstiller følgende nye for 1 år: Lars Eirik Rønning

### D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende delegert for 1 år: Jarle Drogseth  
Valgkomiteen innstiller følgende varadelegert for 1 år: Eivind Magnus Paulsen

### E) Valg av valgkomité for 1 år

Følgende valgkomitemedlemmer stiller til gjenvalg: Alexanders Fuentes Børnes  
Følgende valgkomitemedlemmer stiller til gjenvalg: Siri Karter

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### 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.

### Nøkler

Andelseier kan rekvirere nøkler og portåpner ved henvendelse til styret på e-post til [trasoptunet@gmail.com](mailto:trasoptunet@gmail.com). Andelseier er ansvarlig for at husstanden til enhver tid har kontroll på nøkler til fellesareal. Nøkler til fellesareal må ikke merkes på en slik måte at den kan knyttes til Trasoptunet.

Borettslagets forsikring dekker ikke kostnader i forbindelse med skifte av lås når nøkkel til fellesareal er kommet på avveie. Styret vil vurdere gradvis oppgradering til nytt låsesystem.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85908702. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. **Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.mars og 30.september** 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Infrastruktur EL-bil ladeanlegg	
2016	Reklamasjonsarbeider fellesarealer	Pågående reklamasjoner ovenfor utbygger.