

# Til andelseierne i Pelton Borettslag

## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

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

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

### Saker som behandles:

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

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med saksliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøte.

Dersom du har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen digitalt. Styret har bestemt at alle andelseiere også vil få den på papir pr post.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.04.2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.05.2020

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

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

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

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (bakerst i heftet) til styreleders postkasse innen årsmøtet avsluttes.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/pelton>

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Pelton Borettslag

avholdes digitalt 27.04.2020 til 05.05.2020 på <https://vibbo.no/pelton>

---

Til behandling foreligger:

**1. Godkjenning av møteinnkallingen**

**2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**

Som protokollvitne foreslås xxxxxxxxxxxx

Som protokollvitne foreslås xxxxxxxxxxxx

**3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

**4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020**

Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 150 000 i samsvar med budsjettet for 2020

**5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

Som delegert foreslås Ernst A. Larsen

Som vara for delegert foreslås nestleder (utses av styret)

**6. Valg av valgkomité**

Som valgkomite for 1 år foreslås Hamed Motallebi, Kristin Ruud og Mette Storm-Johansen.

**7. Valg av tillitsvalgte**

Som styremedlem for 2 år foreslås Hanne Gundersen

Som varamedlem for 1 år foreslås Kenneth Nordli

Som varamedlem for 1 år foreslås Tanet Trimas

Som varamedlem for 1 år foreslås Maria C. Berntzen

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
Nestleder	Johanna Cecilia Rønner	Freserveien 6
Styremedlem	John Asbjørn Folland	Freserveien 12
Styremedlem	Hamed Motallebi	Smeltingelena 6
Styremedlem	June Terese Ytrebø	Freserveien 12
Varamedlem	Kenneth Nordli	Freserveien 6
Varamedlem	Olav Norem	Smeltingelena 4
Varamedlem	Tanet Trimas	Smeltingelena 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
Varadelegert	Johanna Cecilia Rønner	Freserveien 6

### Valgkomiteen

Runar Olsen	Freserveien 6
Kristin Ruud	Freserveien 6
Mette Storm-Johannsen	Smeltingelena 6

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 ansettelser.

### Generelle opplysninger om Pelton Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913 042 506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smeltingelena 4, 6

Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12

Gårds- og bruksnummer :

236      230

Første innflytting startet 12.mai 2014, og ble avsluttet 29.september 2014.

Tomten, kjøpt i 2014 er på 3877,3 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.

Pelton Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Det er avholdt ni styremøter siden siste generalforsamling i 28. mars 2019. Styret har dessuten arrangert ett beboermøte 24. april, om el-billading. Styret har deltatt i statusmøter med OBOS i forbindelse med de pågående reklamasjonssakene frem til august da siste møte ble avholdt. Styret har også deltatt i informasjonsmøter med OBOS om forvaltningen av fellesområder og kulturprogrammet og møter med de andre styrene i Kværnerbyen om etableringen av «Kværnerbyen Utomhussameie» som skal overta fellesområdene i Kværnerbyen fra OBOS i løpet av 2020.

Styret er ferdig med de store reklamasjonssakene som gjelder borettslagets eiendom og fellesreklamasjoner, det vil si det som gjelder vinduer, solskjerming, ventilasjonsanlegg og baderomsrehabilitering. Hvordan det jobbes videre med gjenstående reklamasjoner vedrørende ventilasjon vil etter rådslaging med juridisk rådgiver tas videre i neste periode.

I løpet av våren arrangerte styret dugnad på fellesområdene sammen med de andre borettslagene i Kværnerbyen. Det ble gjort en stor innsats fra de som møtte, men styret håper nok en gang på større oppmøte på neste dugnad.

Tre investeringer er gjort i løpet av året som har gått. Det er etablert infrastruktur for el-billading med støtte fra Oslo kommune (20 prosent), det er gjort rehabilitering av grøntområdene etter et par år med mangelfullt vedlikehold og tørken sommeren 2018, og det er lagt opp strøm og lagt ut varmematter av gummi i trapp ned mot vannspeilet.

For å få bukt med en del innbrudd i fellesområder og boder er det montert stålbeslag på alle dører inn fra garasjene og på ytterdører samt inn til de enkelte bodområdene. Dette har så langt vært vellykket. Ingen registrerte innbrudd så vidt styret kjenner til.

Styret har både byttet bank for IN-lånene for å få ned beboernes kostnader. Vi har også byttet forsikringsselskap av samme grunn. Økonomien er sunn og borettslaget har bygd opp en økonomisk buffer som gjør at borettslaget kan takle uforutsette utgifter uten ytterligere lånefinansiering. En del av årsaken til at borettslaget har bygd opp denne bufferen er to erstatningsbeløp fra OBOS. Ett for slitasje på gulvbelegg i fellesområdene, på 523.150 kroner og 400.000 kroner for påførte ekstrakostnader i form av økte forsikringspremier på grunn av skader og innbrudd under rehabiliteringen. Det er derfor ikke grunn til å foreslå justering av husleie, da drift og vedlikehold av eiendommen koster mer i år enn foregående år.

Styret takker beboerne for godt samspill og bidrag til et godt bomiljø i perioden som har gått og håper alle også i den kommende perioden bidrar til et hyggelig, trygt og ryddig

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 11 941 661.

Dette er kr 1 081 661 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av erstatning fra Obos for gulvbelegg fellesarealer og økt forsikringspremie. I tillegg kommer støtte for el-bil lading fra Oslo kommune på kr 107 378.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 370 848.

Dette er kr 487 998 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak infrastruktur for el-bil lading.

### Resultat

Årets resultat på kr 7 241 794 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 4 931 699 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 310 095.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 1 883 066 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2020 har blitt redusert med 13 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pelton Borettslag.

### **Lån**

Pelton Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.

Et lån, topplånet (10 % av kjøpesummen), som løper frem til 30.10.2024. Nominell rente på lånet er p.t. 2,45 %. På dette lånet betales det avdrag.

Et lån, grunnlånet (60 % av kjøpesummen), som løper frem til 2054. Nominell rente på lånet er p.t. 2,45 %. Lånet er avdragsfritt frem til 2024.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,6 % i 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

### **Felleskostnader**

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

Driften i 2020 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.

### **SAMEIET**

Borettslaget er medeier i sameiet Hjulet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Til generalforsamlingen i Pelton Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Pelton Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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, 31. mars 2020

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



**PELTON BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 451 215</b>	<b>623 133</b>	<b>1 451 215</b>	<b>1 883 066</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 241 794	4 653 916	1 774 150	1 942 550
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 863 210	-1 875 870	-1 906 000	-1 872 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordning	15	-4 931 699	-1 678 790	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-15 034	-271 174	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>431 851</b>	<b>828 082</b>	<b>-131 850</b>	<b>70 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 883 066</b>	<b>1 451 215</b>	<b>1 319 365</b>	<b>1 953 616</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 994 228	1 501 663		
Kortsiktig gjeld		-111 162	-50 448		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 883 066</b>	<b>1 451 215</b>		

**PELTON BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 137 473	5 947 345	6 113 304	6 412 668
Innkrevde felleskostnader	2	4 773 660	4 742 976	4 746 696	4 679 332
Andre inntekter	3	1 030 528	16 328	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 941 661</b>	<b>10 706 649</b>	<b>10 860 000</b>	<b>11 092 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 500	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-162 515	-158 400	-162 400	-166 000
Konsulenthonorar	7	-49 757	-55 555	-50 000	-48 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 572 516	-593 397	-1 173 600	-540 000
Forsikringer		-301 256	-178 815	-187 800	-300 000
Kommunale avgifter	9	-877 886	-696 796	-883 400	-977 800
Kostnader sameie	20	-1 536 173	-1 140 149	-1 500 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-580 668	-581 580	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-85 302	-55 112	-120 000	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 370 848</b>	<b>-3 664 454</b>	<b>-4 882 850</b>	<b>-4 557 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 570 813</b>	<b>7 042 195</b>	<b>5 977 150</b>	<b>6 534 550</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 931 699	1 678 790	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 502 512</b>	<b>8 720 985</b>	<b>5 977 150</b>	<b>6 534 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 648	4 427	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-4 274 366	-4 071 495	-4 208 000	-4 597 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 260 718</b>	<b>-4 067 068</b>	<b>-4 203 000</b>	<b>-4 592 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 241 794</b>	<b>4 653 916</b>	<b>1 774 150</b>	<b>1 942 550</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 241 794	4 653 916		

**PELTON BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676**  
**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	370 807 000	370 807 000
Tomt		49 633 000	49 633 000
Andel egenkapital fellesanlegg	1, 20	68 681	53 647
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>420 508 681</b>	<b>420 493 647</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	14	74 147	81 033
Driftskonto OBOS-banken		395 433	556 468
Sparekonto OBOS-banken		1 524 648	864 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 994 228</b>	<b>1 501 663</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>422 502 909</b>	<b>421 995 310</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 135 * 5 000		675 000	675 000
Annen egenkapital	15	97 290 271	90 048 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>97 965 271</b>	<b>90 723 477</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	198 294 476	205 089 385
Borettsinnskudd	17	126 132 000	126 132 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>324 426 476</b>	<b>331 221 385</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		68 402	27 410
Påløpte renter		24 990	23 038
Energiavregning	18	17 770	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 162</b>	<b>50 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>422 502 909</b>	<b>421 995 310</b>
Pantstillelse	19	420 440 000	420 440 000
Garantiansvar	20	183 819	230 902

Oslo, 9.3.2020

Styret i Pelton Borettslag

Ernst Arne Larsen /s/

John Asbjørn Folland /s/

Hamed Motallebi /s/

June T. Ytrebø /s/

Johanna Cecilia Rønner /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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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 långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	4 422 300
Garasje	249 600
Eiendomsskatt	78 760
Strøm elbil	16 000
MC-plass	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	4 050 336
Kapitalkostnader på IN-lån 2	2 084 591
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-442
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 988
Overført til kapitalkostnader	-6 137 473
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 773 860</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 773 660</b>

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

Erstatning	923 150
Oslo kommune ENØK-tilskudd	107 378
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 030 528</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 2018/2019, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 832, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-45 382
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 757</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-189 731
Drift/vedlikehold VVS	-11 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 092
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-237 811
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-814 736
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 590

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 572 516</b>
---------------------------------	-------------------

---

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

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

Eiendomsskatt	-45 990
Vann- og avløpsavgift	-600 751
Renovasjonsavgift	-231 145

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-877 886</b>
-------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 415
Telefon-/kontormaskiner	-8 094
Andre fremmede tjenester	-10 536
Trykksaker	-1 623
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 832
Andre kontorkostnader	-3 168
Telefon, annet	-652
Porto	-9 532
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-24 947

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 302</b>
----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 335
Andre renteinntekter	295

---

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 648</b>
----------------------------	---------------

---

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 691 066
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-144 760
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 358 828
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 609
Renter på leverandørgjeld	-103
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 274 366</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	370 807 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>370 807 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014. Gnr.236/bnr.230

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	23 191
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	50 956
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>74 147</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 401 652
Egenkapital fra IN tidligere år	81 535 777
Egenkapital fra IN 2019	4 931 699
Reduksjon EK fra IN	-11 578 857
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>97 290 271</b>

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (overført fra OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-252 264 000	
Nedbetalt tidligere, IN	58 742 568	
Nedbetalt i år, IN	4 680 001	
		-188 841 431

Handelsbanken (overført fra OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-42 044 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 682 838	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 863 210	
Nedbetalt tidligere, IN	22 793 209	
Nedbetalt i år, IN	251 698	
		-9 453 045

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-198 294 476****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 beholder 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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/11-2024
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024</b>	
5014		400
2012		500
4014		1 250
3016		1 400
1003		1 900
4006		1 950
2009		2 050
2002, 2006, 2007		2 100
3002, 3003, 3011		2 150



4002, 4003	2 250
2019, 3010, 4004, 5011	2 300
2018, 3008, 3009	2 350
2003, 3007, 3022, 4008, 4009	2 400
3019, 4007, 4011, 4021	2 450
4016, 4022, 5002, 5003	2 500
3017, 8002	2 550
1002, 3021, 5004, 6002, 6003	2 600
4023, 6004, 6011, 6019, 6022	2 650
3013, 5008, 5009, 5023	2 700
3023, 4013, 5007, 5021, 7015	2 750
3014, 5022, 6008	2 800
2011, 6007	2 850
5010, 7014	2 900
2014, 3020, 5013, 6014, 7008, 7016	3 100
2015	3 250
3001	3 450
5006, 5017, 5020	3 550
4017, 7007	3 600
2016, 5001, 6006, 6020	3 700
6016	3 750
7013	3 800
2013, 6017	3 850
4018	4 050
2005, 6015	4 100
7005	4 300
1001	4 350
7002, 7004	4 450
7011	4 500
2001	4 550
4012, 7006	4 650
1004, 8001	4 800
3015, 4015	5 250
2004	5 400
3005, 4010	5 600
3018	5 650
4005	5 750
6010	5 800
5018	5 900
7003, 7010	5 950
6018	6 000
6005, 8003	6 050
7001	6 200

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-126 132 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-126 132 000</b>

**NOTE: 18****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-693 239
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-693 239</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	675 469
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>675 469</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-17 770</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: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 132 000
Pantelån	198 294 476
Beregnete IN-forpliktelser	86 354 669
<b>TOTALT</b>	<b>410 781 145</b>

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

Bygninger	370 807 000
Tomt	49 633 000
<b>TOTALT</b>	<b>420 440 000</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 9056/9530 deler av Hjulet eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet som utgjør kr 183 819.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****Som styreleder (ikke på valg):**

Ernst Arne Larsen                      Freserveien 6

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hanne Gundersen                      Freserveien 12

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Johanna C. Rønner                      Freserveien 6

John. A Folland                      Freserveien 12

June T. Ytrebø                      Freserveien 12

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Kenneth Nordli                      Freserveien 6

2. Tanet Trimas                      Freserveien 12

3. Maria C. Berntzen                      Smeltedigelen 8

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ernst Arne Larsen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nestleder

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hamed Motallebi                      Smeltedigelen 6

Kristin Ruud                      Freserveien 6

Mette Storm-Johannsen                      Smeltedigelen 6

I valgkomiteen for Pelton Borettslag  
Oslo, 25.februar 2020.

Runar P. Olsen /s/

Kristin Ruud /s/

Mette Storm-Johannsen /s/

## **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.

### **Vaktmester**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste gjennom Vaktmester Andersen AS.

### **Parkering**

Andelseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke plass følger av vedlegg til vedtektene. Det er syv parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene. Disse kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til parkeringsplasser for bil finnes det fire MC-plasser. Disse plassene kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter.

### **Elbilplasser**

Infrastruktur for elbil-lading er nå tilgjengelig på alle parkeringsplasser i garasjen. Da er også de opprinnelig etablerte ladekontaktene stengt.

Pelton Borettslag har inngått avtale med Grønn Kontakt for leveranse av ladeanlegg i garasjen. Dette sikrer deg mulighet til å bestille ladepunkt for ladbare biler. Med Flexilader fra Grønn Kontakt får du tilgang til et ladeanlegg som er enkelt i bruk og som sikrer betydelig raskere lading sammenliknet med vanlig stikkontakt. Prisen per lader er kr 21.990,-. Se hjemmesider [www.pelton.no](http://www.pelton.no) for mer info.

### **Bestilling av nøkler**

Ekstranøkler kan bestilles hos styret på e-post. Ved bestilling oppgis leilighetsnummer (f.eks. A9012), nøkkelnummer, antall nøkler som ønskes samt adresse de skal sendes til. Nøkklene sendes fra leverandørene i postoppkrav..

### **Oppvarming og varmtvann**

Boligene varmes opp med fjernvarme og det er Hjulet Eierseksjonssameie som har inngått avtale med Hafslund Varme AS om leveranse.

### **AVTALE OM ENERGISERVICE**

Boligselskapet har, via avtale inngått av Hjulet Eierseksjonssameie, avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader.

OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

For spørsmål om beboerportal, fastsett å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7190351. 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 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.

### **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 **30.5 og 30.11** 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**

2019	Etablert infrastruktur lading	
2019	Rehabilitering grøntområdene/uteområdene	

**HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 528	1 490 427	1 559 000	1 543 000
Andre inntekter	3	3 683	62 525	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 560 211</b>	<b>1 552 952</b>	<b>1 559 000</b>	<b>1 543 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 020	-41 930	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-4 305	-3 600	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-485 896	-198 639	-180 000	-360 000
Forsikringer		0	-16 200	-12 600	-15 000
Garasjer		0	-52 017	-90 000	0
Bruksrett utomhusarealer		-382 090	-369 154	-370 000	-380 000
Energi/fyring		-344 969	-298 654	-259 200	-300 000
Andre driftskostnader	9	-269 457	-260 475	-300 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 546 897</b>	<b>-1 257 704</b>	<b>-1 278 210</b>	<b>-1 423 410</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 314</b>	<b>295 248</b>	<b>280 790</b>	<b>119 590</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	51	98	0	0
Finanskostnader	11	-13 044	-9 978	-5 000	-7 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 993</b>	<b>-9 880</b>	<b>-5 000</b>	<b>-7 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321</b>	<b>285 368</b>	<b>275 790</b>	<b>112 590</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	228 913		
Til opptjent egenkapital		321	56 456		

**HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 228	0
Kortsiktige fordringer	12	182 188	0
Energiavregning	13	156 147	214 324
Sparekonto OBOS-banken		21	21
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>339 584</b>	<b>214 345</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>339 584</b>	<b>214 345</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		56 776	56 456
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>56 776</b>	<b>56 456</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		208 940	151 518
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		73 868	6 371
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>282 808</b>	<b>157 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>339 584</b>	<b>214 345</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2020

Styret i Hjulet Eierseksjonssameie

Ernst Arne Larsen /s/

Terje Arnesen /s/

Johanna Cecilia Rønner /s/



# Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Pelton Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

Eksempel:

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

**Saker til behandling:** *Se innkallingen side 2*

## Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 6. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleders postkasse.