

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

Tirsdag 12. mai 2009 kl. 18.30 i aulaen på Bjøråsen skole

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag avholdes
Tirsdag 12. mai 2009 kl. 18.30 i aulaen, Bjøråsen skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2007**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2007**
 - A) Årsregnskapet for 2008
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen
4. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Revisor
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av to styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av to varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av en delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 30.03.09

Styret i Svarttjern borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/
Erik Grøtting /s/

Jan Ivar Hoffsbakken /s/
Vidar Pedersen /s/

Anne Bente R. Andersen /s/
Marianne Fosshaug /s/

Anne-Lise H. Holstad /s/ Bjørn Heidemann /s/

• ÅRSBERETNING FOR 2008

1. TILLITSVALGTE

Siden siste ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odv. Solbergsvei 148
Nestleder	Jan Ivar Hoffsbakken	Odv. Solbergsvei 138
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odv. Solbergsvei 184
Styremedlem	Erik Grøtting	Odv. Solbergsvei 214
Styremedlem	Vidar Pedersen	Odv. Solbergsvei 218
Styremedlem	Marianne Fosshaug	Odv. Solbergsvei 120

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odv. Solbergsvei 216
Varamedlem	Anne-Lise Hovde Holstad	Odv. Solbergsvei 166

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Vidar Pedersen	Odv. Solbergsvei 218
Varadelegert	Marianne Fosshaug	Odv. Solbergsvei 120

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Liv Andresen	Odv. Solbergsvei 136
Valgkomite	Paul Smedbakken	Odv. Solbergsvei 120
Valgkomite	Sigrun Langeland	Odv. Solbergsvei 128

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget var innflyttingsklart i 1973. Svarttjern er et av seks borettslag på Romsås. Svarttjern borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542. Borettslaget ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har følgende adresser:

- Odvar Solbergsvei 118-148
- Odvar Solbergsvei 152-222

Borettslaget kjøpte i 1988 sin eiendom av Oslo kommune. Eiendommen har gårdsnummer 97 og bruksnummer 148. Eiendommen er på 86.668 kvm.

Borettslaget har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø.

Svarttjern borettslag består av 650 andelsleiligheter fordelt på 47 oppganger i 18 bygninger.

I tillegg eier borettslaget 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet. 32 av oppgangene har heiser. I henhold til forskriftene er det installert røkvarsler(e) og brannslukkingsapparat i alle leiligheten.

Borettslaget er delt inn i følgende seks tun:

Tun 1: Odvar Solbergsvei 120-132

Tun 2: Odvar Solbergsvei 134-148

Tun 3: Odvar Solbergsvei 168-180

Tun 4: Odvar Solbergsvei 156-166/182-184

Tun 5: Odvar Solbergsvei 186-204

Tun 6: Odvar Solbergsvei 206-218

Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus (Tjernhuset) som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre bo-området.

Det er satt opp bommer ved de to innkjøringene til det indre bo-området. Avgiften for å kjøre inn er satt til kr. 30,-. Det er generalforsamlingen som har vedtatt denne avgiften. Handikappede kan etter søknad få utdelt en bomåpner mot et depositum på kr. 500,-. Også andre med kort eller langvarig funksjonshemming kan søke om en slik åpner. Det er videre satt opp to bommer på gangveiene, henholdsvis ved OSV. 218 og OSV. 134.

På borettslagets eiendom ligger det tre parkeringshus. To av disse p-husene har også tilfluktsrom. Inne på bo-området ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

STYRET

Styret har kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrevernet ligger i underetasjen i Odvar Solbergsvei 120. Styrets medlemmer kan nås på følgende e-post-adresse: styret@svarttjern.no

Er det klager eller andre saker beboerne ønsker skal styrebehandles, må disse leveres skriftlig og ikke på e-post.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

VAKTMESTERTJENESTEN

Svarttjern borettslag er sammen med de andre borettslagene på Romsås sameier i Romsås Vaktmestersentral BA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral kjøpte driftsbygningen i Romsås senter 6 i 2003 av Oslo kommune. Bygningen ble rehabilitert i 2006.

Vaktmestersentralen ivaretar det tradisjonelle vedlikeholdet i borettslaget. To lokalvaktmestere er tilknyttet borettslaget. På dagtid kan disse lokalvaktmestrene nås på telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) eller 22 10 17 86 (tun 4-6). Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. I tillegg til den fagkunnskapen de ansatte i vaktmestersentralen besitter, har borettslaget også avtale med firmaer på elektriker- og rørleggersiden.

Det er også mulig å nå Romsås Vaktmestersentral på e-post. Adressen er: sentralen@romsas.no

KABEL-TV, TELEFONI OG BREDBÅND

Selskapet GET AS var i 2008 leverandør av kabel-tv- og bredbåndtjenester til borettslaget. Selskapet ble også medio februar 2008 leverandør av telefoni til de beboerne som ikke selv har valgt andre leverandører til denne tjenesten.

Generelle spørsmål kan rettes til GETs kundeservice på telefon 02123. For ytterligere informasjon vises det til internettdressen www.get.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV-anlegget som for eksempel å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV-anlegget.

Borettslagene på Romsås inngikk fra 01.01.07 avtalen med GET AS. Avtalen har en varighet på fem år.

Borettslaget er også tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor rabatter. Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon:

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre per samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får dessuten fri etablering av ADSL og 15% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo). For kunder som hadde ADSL-abonnement fra før 03.11.2008 fortsetter priser og rabatter som tidligere.
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst OBOS.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene. Bestilling av telefoni gjøres på www.obos.no eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre per kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelse ut til å bli ca 11%.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (fås ved henvendelse til LOS på telefon 38 60 70 00 eller internett www.los.no). Spørsmål ut over dette rettes direkte LOS.

TRAPPEVASK

Borettslaget har avtale med firmaet Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger. Kostnadene for dette er for tiden kr. 100,- per andelseier i måneden. Utgiftene inngår i den enkelte andelseiers månedlige felleskostnader. Det er generalforsamlingen i borettslaget som har vedtatt at trappevasken skal settes bort.

NØKLER/SKILT/GARASJEÅPNERE/VENTILER

Nøkler til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med sendere til p-husene kjøpes i styrets kontortid. I kontortiden er det også mulig å bestille navneskilt både til ringetablået og postkassene. Disse skiltene kan for øvrig den enkelte andelseier også selv bestille ved å kontakte Romsås Vaktmestersentral på telefon 22 21 30 00. Det er også mulig å kjøpe avtrekksventiler i kontortiden.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2005 - 2007	Utskifting av samtlige 32 heiser.
2003 - 2003	Takene på utebodene rehabilitert.
2003 - 2003	Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandasiden rehabilitert.
2002 - 2002	Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Nye vinduer på soveromssiden.
1990 - 1990	De tre parkeringshusene ble rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Samtlige 47 tak på blokkene tekket om

○ HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i Arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 100 000 846. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Den enkelte andelseier må imidlertid egen ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller

e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6.000,-.

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

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 16 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

6. STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2008. På disse møtene har styret behandlet 93 saker. Utenom styremøtene har arbeidsutvalget med leder, nestleder og sekretær hatt kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrevernet, OSV. 120.

Borettslagets styre består av seks styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer er valgt av borettslagets øverste myndighet – generalforsamlingen – til å forvalte og administrere borettslaget. Borettslaget har et eget dyreutvalg som har kontortid hver mandag mellom kl. 19.00 og 20.00 i Tjernhuset.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger. Beboerne honorerer dette arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

I tillegg til å styrebehandle saker reist av blant annet andelseiere, instanser, offentlige myndigheter eller på initiativ fra styret selv, forvalter også styret borettslaget innenfor gitte økonomiske rammer. Styret kan alene vedta justeringer av husleiene.

Borettslagets tillitsvalgte har skrevet under på taushetserklæring. Det er videre tegnet en egen skadeforsikring for de tillitsvalgte knyttet til deres tillitsverv.

Etter behov gir styret også ut informasjonsskriv til beboerne om aktuelle saker. Fordi borettslaget ikke har noe eget velferdsutvalg, er det det sittende styret som planlegger og gjennomfører blant annet dugnader og velferdstiltak.

På vegne av borettslaget kan styret inngå avtaler med leverandører av varer og tjenester. Det ligger også inn under styrets ansvar å ansette vaktmestere eller andre. Borettslaget har en egen instruks for lokalvaktmestrene.

Styret kan på vegne av borettslaget si opp leieforholdet til andelseiere. I 2008 sa borettslaget opp to andelseiere.

Styrets medlemmer har også tatt del i tiltak og arrangementer til beste både for egne beboere og drabantbyen og dens befolkning som sådan. Dette har skjedd både i form av økonomisk støtte og/eller at medlemmer av styret har tatt aktiv del i ulike komiteer eller utvalg. Dette har enten dreid seg om samarbeid mellom borettslagene eller i form av samarbeid med de frivillige organisasjonene.

VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Borettslaget brukte i 2008 kr. 529.830,- til generelt vedlikehold av bygningsmassen. Disse kostnadene framkommer i regnskapets note 8 – drift/vedlikehold bygninger.

Den største kostnaden knytter seg til utbedring av vannskader med kr. 281.735,11. Dette er en type skader som ikke dekkes av borettslagets forsikring. Skadene gjelder rørbrudd i fire leiligheter samt en større lekkasje fra hovedtak.

Det har videre vært nødvendig å gå til innkjøp av såkalte små vinduer med kr. 93.224,83. I tillegg til at svært mange vinduer av dette slaget har gått i forråtnelse og derfor vært viktig å bytte ut i de mest utsatte leilighetene, har det også vært nødvendig å ha et lite lager av disse vinduene liggende.

Av andre store kostnader kan nevnes utbedring av skader/feil på ringetablåene med kr. 34.947,50 samt innkjøp av låskasser til inngangsdører samt nøkler for kr. 64.080,87.

VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG

Til vedlikehold og opprusting av uteområdene er det medgått kr. 217.684,- .

De største kostnadene knytter seg til kjøp av jord, planter og blomster med kr. 65.849,-, oppgradering av utelys med kr. 24.584,-, reparasjon av de to innkjøringsbommene med kr. 37.918,75, bekjempelse av skadedyr med kr. 16.901,25.

DRIFT/VEDLIKEHOLD GARASJEANLEGG

Det er medgått kr. 585.370,- til vedlikehold i borettslagets tre p-hus. Den største kostnaden knytter seg til et omfattende vedlikeholdsarbeid i det øverste p-huset der det er lagt nytt sluk med nytt røropplegg (kr. 186.050), ny stigeledning (kr. 162.500,-) samt at sikringsskapet og ledningsnettet er blitt oppgradert (kr. 89.675,-).

Det har i alle p-husene også vært nødvendig å oppgradere portåpnerautomatikken (kr. 28.905,13) samt utføre et forholdsvis stort arbeid etter skade på en av portene i det nederste p-huset (kr. 86.739,31).

DRIFT/VEDLIKEHOLD HEISER

Til drift og vedlikehold av heiser er det medgått kr. 604.472,-. Den største utgiftsposten har vært heisgebyrer til Oslo kommune med kr. 133.200,-.

Av andre store utgifter kan nevnes alarmabonnement med kr. 42.774,-, montering av såkalt beskyttelsesglass over tablåene i heisene med kr. 109.707,- samt sluttregning for lakkering av dørene etter heisprosjektet som ble avsluttet i 2007 med kr. 34.356,-.

Det ble i 2008 utøvd hærverk på 14 av de 32 nye heisene. Kostnadene for dette beløper

seg til kr. 95.425,-. Hærverket og kostnadene beløper seg som følger:

OSV. 122 (kr. 12.217,-), **OSV. 124** (kr. 9.562,-), **OSV. 142** (kr. 15.037,-),
OSV. 160 (kr. 6.451,-), **OSV. 162** (kr. 3.973,-), **OSV. 170** (kr. 3.856,-),
OSV. 172 (kr. 6.819,-), **OSV. 190** (kr.1.483,-), **OSV. 194** (kr.2.583,-),
OSV. 196 (kr. 17.596,-), **OSV. 202** (kr. 4.298,-), **OSV. 208** (kr. 4.860,-),
OSV. 210 (kr. 2.061,-) og **OSV. 212** (kr. 3.629,-).

VELFERD

Borettslaget brukte i 2008 kr. 213.989,- til ulike velferdstiltak. De største utgiftene knytter seg til pensjonistturen til Fredrikshavn, Romsås Cup i fotball og Rusken-aksjonen.

Borettslaget ble for sin innsats i Rusken-aksjonen tildelt Oslo kommunes æresdiplom. Tildelingen fant sted i rådhuset like før jul. Borettslaget takker alle som tok del i den store vårrengjeringssjauen.

En takk også til alle sliterne som gjorde det mulig å gjennomføre Romsås Cup i fotball.

Det kan også opplyses om at borettslaget bevilget 20.000 kroner i økonomisk støtte til Romsås Janitsjar i 2008.

ÅRSMELDING FRA DYREUTVALGET

Dyreutvalget har hatt følgende styre:

Formann:	Liv Andresen	Odv. Solbergsvei 136
Styremedlem:	Sigrun Langeland	Odv. Solbergsvei 128

I året som har gått har utvalget behandlet alle innkomne klager og søknader. Vi har et nært samarbeid med styret i borettslaget, og har møter om vanskelige saker. Dyreutvalgets hovedoppgave er å påse at borettslagets regler om dyrehold overholdes slik at alle dyr har et ordnet og trygt forhold i borettslaget.

Hundedugnader planlegges og gjennomføres flere ganger årlig. Det blir også sendt ut noe informasjon til hundeeiere i borettslaget. Alt dette ser vi som svært viktig for å ha et ordnet dyrehold i vårt lokalmiljø.

Dyreutvalget har kontortid hver mandag i Tjernhuset mellom kl. 19.00 og 20.00. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, klager og søknader som mottas.

Utvalget får fra tid til annen meldinger om uregistrerte hunder, og ber i den anledning om beboernes hjelp for å finne ut hvilke andelseiere dette kan gjelde.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-forningelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 5.331.231,-, som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 2.909.427,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr. 28.137.645,- mot budsjettet kr. 28.216.279,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av bompenger og diverse småsalg av nøkler etc.

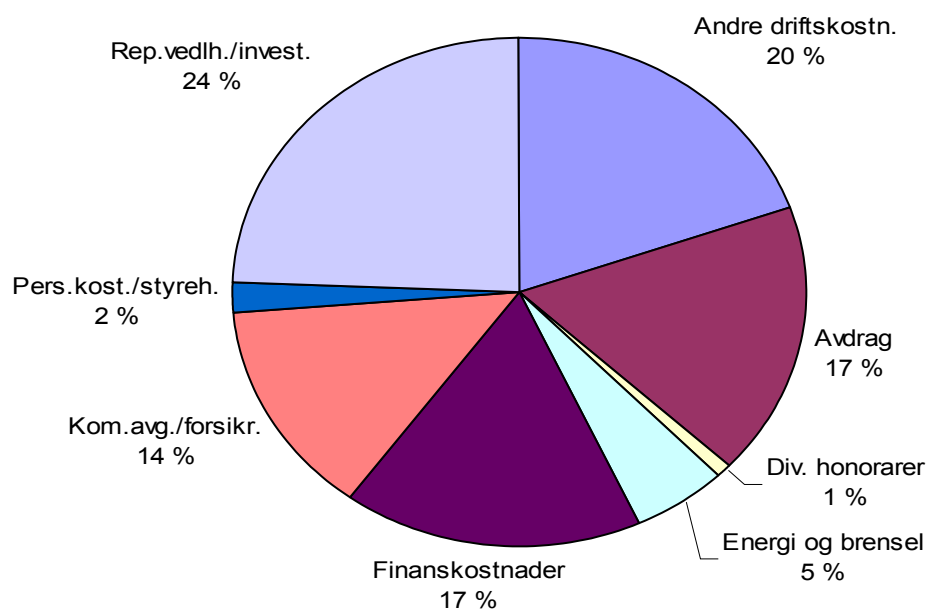
KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr. 18.393.630,- mot budsjettet kr. 17.354.000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter. Budsjettavviket tilskrives samleposten drift og vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kostnadsdiagram



8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.
Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

LÅN

- Borettslaget har ett lån (Lån 1 i regnskapets note 19) i OBOS Lån og Spar Boligselskaper type annuitet, halvårlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats 4,8% per 25.03.2009. Gjenværende løpetid på lånet er 8,5 år.
- Borettslaget har ett lån (Lån 2 i regnskapets note 19) i OBOS Lån og Spar Boligselskaper type annuitet, halvårlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats på 4,8% per 25.03.2009. Gjenværende løpetid på lånet er 26,5 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

- 4,60% under 0,5 millioner
- 4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
- 5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5 % til kr 281 036,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag var tilnærmet uendret fra 2007 til 2008.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr. 14.633.820,- og en forventet endring i resultatet på kr 10.213.820,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

Driften i 2009 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.2009.

De økte felleskostnadene i 2009 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Styret har fullført sin utredning av det varslede rehabiliteringsprosjektet. Rammeplanen for finansiering og gjennomføring av rehabiliteringen er behandlet i ekstraordinær generalforsamling 23.03.2009. Styrets forslag ble under dette møtet vedtatt med overveldende flertall. Rehabiliteringsprosjektet vil etter planen starte opp sommeren 2009 og avsluttes i 2015. Borettslagets økonomi vil i denne perioden bestå av en blanding av ordinære driftsinntekter og byggelånskreditt som tas opp i takt med prosjektets påløpte kostnader. Ovennevnte økning av felleskostnadene i 2009 er i samsvar med finansieringsplanen for rehabiliteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2008 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 30.03.2009

Styret i Svarttjern borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Jan Ivar Hoffsbakken /s/ Anne Bente R. Andersen /s/
Erik Grøtting /s/ Vidar Pedersen /s/ Marianne Fosshaug /s/
Anne-Lise H. Holstad /s/ Bjørn Heidemann /s/

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon **02 316**
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 5 331 231. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk

ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk

opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 31. mars 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

374 SVARTTJERN BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		3 125 651	7 218 888	3 125 651	2 909 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		5 331 231	-434 740	7 096 279	10 213 820
Tilførsel salg av leilighet			1 512 404		
Fradrag for gjennomført påkostn.		-842 346	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 751 049	-4 924 766	-4 909 236	-4 854 167
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	26 900	0	0
Utlån langsiktig fordring		0	-319 075	0	0
Red. langsiktig fordring		45 940	45 940	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-216 224	-5 605 641	2 187 043	5 359 653
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 909 427	3 125 651	5 312 694	8 269 080

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	4 526 716	4 569 952
Kortsiktig gjeld	-1 617 289	-1 444 301
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	2 909 427	3 125 651

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 013 661	25 525 060	28 016 279	31 598 320
Innbetalinger		6 854	0	0	0
Andre inntekter	3	117 130	365 215	200 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 137 645	25 890 275	28 216 279	31 748 320
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-253 925	-256 841	-200 000	-150 000
Styre honorar	5	-295 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-14 845	-14 071	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	0	0
Forretningsfører honorar		-267 652	-262 404	-270 000	-281 500
Konsulent honorar		0	-148 525	-100 000	-100 000
Kontingenter		-130 000	-129 800	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-6 789 495	-11 894 284	-5 000 000	-4 765 000
Forsikringer		-1 161 062	-1 198 305	-1 100 000	-1 271 500
Kommunale avgifter	8	-2 621 174	-2 331 592	-2 639 000	-2 730 000
Antenneanlegg		-1 046 808	-963 479	-1 100 000	-1 100 000
Kostnader sameie		-2 577 155	-2 370 541	-2 700 000	-2 700 000
Energi/ fyring	9	-1 469 386	-1 219 544	-2 000 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 767 128	-1 785 759	-1 800 000	-1 571 500
SUM DRIFTSKOSTN.		-18 393 630	-22 875 145	-17 354 000	-17 114 500
DRIFTSRESULTAT:		9 744 015	3 015 129	10 862 279	14 633 820
FINANSINNEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter		309 167	218 997	150 000	300 000
	11				
Finanskostnader	12	-4 720 571	-3 664 997	-3 916 000	-4 720 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-4 411 404	-3 445 999	-3 766 000	-4 420 000
Ekstraordinære kostnader		-1 380	-3 870	0	0
	13				
ÅRSRESULTAT		5 331 231	-434 740	7 096 279	10 213 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 331 231			
Fra opptjent egenkapital			434 740		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	15	842 346	0
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andeler i fellesanlegg	24	3 193 014	3 595 640
Varige driftsmidler	16	2	2
Langsiktige fordringer	17	227 195	273 135
SUM ANLEGGSMIDLER		124 251 633	123 857 853
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 028	83 141
Kortsiktige fordringer	18	349 116	188 562
Driftskonto i OBOS		1 827 360	3 224 435
Sparekonto i OBOS		2 343 212	1 073 814
SUM OMLØPSMIDLER		4 526 716	4 569 952
SUM EIENDELER		128 778 350	128 427 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Opptjent egenkapital		40 738 186	35 406 955
SUM EGENKAPITAL		40 803 086	35 471 855
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	19	65 358 860	70 109 909
Borettsinnskudd	20	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	3 193 014	3 595 640
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 357 974	91 511 649
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		659 939	675 828
Skyldig offentlig myndigheter	21	19 839	23 914
Påløpne renter		385 459	331 951
Påløpne avdrag		406 708	392 785
Annen kortsiktig gjeld	22	145 345	19 823
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 617 289	1 444 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 778 350	128 427 805
Pantstillelse		246 126 000	246 126 000
	23		
Garantiansvar	24	12 443 436	14 012 501

Oslo, 31.12.2008 / 30.03.2009
Styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Jan Ivar Hoffsbakken /s/ Anne Bente R. Andersen /s/
Erik Grøtting /s/ Marianne Fosshaug /s/ Vidar Pedersen /s/
Bjørn Heidemann /s/ Anne-Lise H. Holstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 156 461
Lokaler	46 000
Trappevask	781 200
Tillegg	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 013 661

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	84 930
Diverse	1 000
Salg nøkler	17 400
Portåpnere	12 600
Ventiler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	117 130

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-46 060
Lønn rengjøringshjelp	-32 500
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-5 000
Påløpne feriepengar	-11 366
Fri bolig	-67 200
Motpostering fri bolig	67 200
Arbeidsgiveravgift	-71 745
Andre personalkostnader	-78 253
SUM PERSONALKOSTNADER	-244 925

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008, og er på kr 295.000,-
I tillegg har styret med utvalg og ansatte fått dekket kostnader for kr 91.055,- jfr. note 10

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 14.845,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring rehabiliteringsprosjekt	-4 422 325
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 422 325
Drift/vedlikehold bygninger	-529 830
Drift/vedlikehold VVS	-47 057
Drift/vedlikehold elektro	-308 169
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-217 684

Drift/vedlikehold heisanlegg	-604 472
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-585 370
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 589
Egenandel forsikring	-72 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 789 495
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 779 508
Renovasjonsavgift	-841 666

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 621 174
-------------------------------	-------------------

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 469 386
------------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 469 386
----------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-102 221
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 801
Verktøy og redskaper	-35 064
Driftsmateriell	-249
Diverse utstyr	-9 661
Renhold ved firmaer	-988 194
Andre fremmede tjenester	-35 978
Kontor- og datarekvisita	-60 189
Kopieringsmaterieil	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-91 055
Andre kontorkostnader	-1 773
Telefon/bredbånd	-73 603
Porto	-40 083
Gaver	-1 410
Bank og kortgebyr	-6 727
Velferds kostnader	-213 989
Avsetning tap på fordringer	-84 973

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 767 128
----------------------------------	-------------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	31 141
Renter bank	269 399
Andre renteinntekter	8 627

SUM FINANSINNTEKTER	309 167
----------------------------	----------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i OBOS	-3 057 981
Renter, lån 2 i OBOS	-1 458 171
Termingebyr	-120
Andel Romsås Vaktmestersentral	-201 699

Oppbevaringsgebyr	-2 600
SUM FINANSKOSTNADER	-4 720 571

NOTE: 13**EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Andel bevilgninger og gaver (Romsås VMS)	-1 380
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	-1 380

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
SUM BYGNINGER	117 039 811

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1041. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

Arkitekt honorar	2 686 832
Byggetekn.kons.honorar	1 866 685
Elektrotekn.kons.honorar	67 875
Landskapsarkitekt honorar	18 414
Konsulent veier og ledninger	23 428
Prosjektledelse	125 000
Andre konsulent honorar	425 578
Prosjektkostnader	50 850
Kostnadsføring prosjekt	-4 422 316
SUM REHABILITERING	842 346

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.2		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1
Snøfreser nr.3		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg maskin	
Opprinnelig 2007	319 075
Nedbetalt tidligere	-45 940
Nedbetalt i år	-45 940
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	227 195

NOTE: 18

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskudd	349 116
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	349 116

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2009, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2009.

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,80%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2003

-68 605 000

Nedbetalt tidligere

20 809 360

Nedbetalt i år

4 430 858

-43 364 784

OBOS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

-23 000 000

Nedbetalt tidligere

685 732

Nedbetalt i år

320 191

-21 994 076

-65 358 860**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2007

-26 900

Opprinnelig 1974

-17 779 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-17 806 100****NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-10 388

Skyldig arbeidsgiveravgift

-9 451

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-19 839****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-11 363

Avregning Romsås Vaktmestersentral

-133 982

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-145 345****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 83 571 668 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr 120 831 422

NOTE: 24**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,6602 % av Sameiet Romsås Vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Romsås Vaktmestersentral. Selskapets andel i Sameiet Romsås

Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under Kostnader sameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

VALG TIL STYRET I SVARTTJERN BORETTSLAG 2009

Det skal i år velges følgende:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 1 varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år

Styreleder Tor-Erik Røberg-Larsen og styremedlemmer Jan Ivar Hoffsbakken, Anne Bente R. Andersen og Marianne Fosshaug er ikke på valg.

Valgkomiteen kommer med følgende innstilling:

Styremedlemmer for 2 år:

Erik Grøtting	OSV. 214
Anne-Lise Hovde Holstad	OSV. 166

Varamedlemmer for 1 år:

Bjørn Heidemann	OSV. 216
Per Øivind Johansen	OSV. 192

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Anne-Lise Hovde Holstad	OSV. 166
-------------------------	----------

Varadelegert til OBOS' generalforsamling:

Marianne Fosshaug	OSV. 120
-------------------	----------

Valgkomité for 1 år:

Liv Andresen	OSV. 136
Paul Smedbakken	OSV. 120
Sigrun Langeland	OSV. 128

For valgkomiteen:

Liv Andresen /s/
Paul Smedbakken /s/
Sigrun Langeland /s/

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Husleie barnehage		384 996	384 996	436 000	440 000
Innbetalinger	2	10 605 675	9 459 187	10 360 000	10 878 000
Andre inntekter	3	2 678 695	2 254 598	1 902 000	2 600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 669 366	12 098 781	12 698 000	13 918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 619 436	-7 826 222	-8 400 000	-9 200 000
Styrehonorar	5	-420 000	-430 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	15,17	-483 218	-341 842	-160 000	-485 000
Revisjonshonorar	6	-15 089	-14 303	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-14 999	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-121 968	-118 416	-122 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-69 762	-13 724	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-272 453	-566 690	-580 000	-355 000
Forsikringer		-283 325	-297 459	-325 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-25 609	-118 425	-50 000	-36 000
Energi/ fyring	10	-181 475	-144 146	-150 000	-160 000
Kabel- / TV-anlegg		-11 067	-7 018	0	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 509 960	-1 705 775	-1 500 000	-2 232 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-13 028 362	-11 584 020	-11 732 000	-13 199 000
DRIFTSRESULTAT:		641 004	514 761	966 000	719 000
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	32 909	30 195	15 000	25 000
Finanskostnader	13	-668 647	-530 192	-573 000	-691 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-635 738	-499 997	-558 000	-666 000
Ekstraordinære kostnader	14	-5 266	-14 764	0	-6 000
ÅRSRESULTAT		0	0	408 000	47 000

**320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	8 455 041	8 726 258
Leiligheter/ lokaler	16	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	17	1 092 209	1 304 210
Langsiktige fordringer	18	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		10 882 130	11 365 348
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		1 819	0
Kundefordringer		210 682	389 565
Kortsiktige fordringer	19	545 256	495 108
Driftskonto i OBOS		770 892	1 731 543
Innestående bank		32 657	30 937
SUM OMLØPSMIDLER		1 561 307	2 647 153
SUM EIENDELER		12 443 436	14 012 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	20	9 766 406	10 450 667
Annen langsiktig gjeld	21	866 692	1 041 940
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 633 098	11 492 607
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		286 610	263 047
Skyldig offentlig myndigheter	22	663 306	611 278
Annen kortsiktig gjeld	23	860 422	1 645 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 810 338	2 519 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 443 436	14 012 501
Pantstillelse	24	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2008

Styret for Romsås Vaktmestersentral

Kåre Magnar Karlsen /s/

Alf Dagfinn Nordby /s/

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/

Knut Mikkelsen /s/

Kim Lansborg /s/

Karin Syversen /s/

Bjørn Barkald /s/