

Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svarttjern Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag
avholdes 19.05.2016 kl. 18:30 i samlingsalen, Bjøråsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag vedrørende styrets virksomhet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.04.2016

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/
Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/ Bjørn Heidemann /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs Vei 148
Nestleder	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214
Sekretær	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs Vei 166
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
Styremedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs Vei 208
Styremedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Varamedlem	Bjørn Alstad	Odvar Solbergs Vei 136
Varamedlem	Elene Håkonsen	Odvar Solbergs Vei 174

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs Vei 166

Varadelegert

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Styrerepresentant

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

Vararepresentant

Erik Grøtting Odvar Solbergs Vei 214

Valgkomiteen

Ann-Christin Aulie Odvar Solbergs Vei 208

Line Mannerud Odvar Solbergs Vei 166

Jan Erik Skjølberg Odvar Solbergs Vei 138

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 650 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Adresse:

Odvar Solbergs Vei 118-148

Odvar Solbergs Vei 152-222

Gårdsnummer 97, bruksnummer 148 og 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986, er på 86 668 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatt. Det er ikke registrert personskade eller ulykker i 2015.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 36 732 639. Dette er kr 1 340 639 over budsjettet og skyldes i hovedsak husbanktilskudd, jf. note 3. I tillegg består andre inntekter i hovedsak av rehabiliteringspris bompenger og utleie av Tjernhuset.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 19 973 058. Dette er kr 717 401 over budsjettet, og fordeler seg til flere kostnadsposter.

Resultat

Årets resultat på kr 7 387 445 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet, og var per 31.12.2015 negative med kr -1 286 736. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, noe som er en sentral forutsetning for videre drift.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2016 som gir et positivt resultat. I dette budsjettet ligger det at borettslaget per 31.12.16 skal ha positive disponible midler.

Budsjettet innebærer en økning i felleskostnadene på 3 % fra 1. juli 2016 og er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016". Denne prosentvise økningen er lagt inn først og fremst for å møte den generelle prisstigningen i offentlige avgifter.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet for ordinær drift, og ikke beregnet midler til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 redusert med kr 9,4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svarttjern Borettslag.

Lån

Borettslaget har tre lån i Eika Boligspar:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.04.2016. Gjenværende løpetid på lånet er 33 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.04.2016. Gjenværende løpetid på lånet er 18,5 år.
- Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.04.2016. Lånet blir nedbetalt i mai 2016.

Borettslaget har to lån i OBOS-banken:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.04.2016. Gjenværende løpetid på lånet er 32,5 år.
- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.04.2016. Gjenværende løpetid på lånet er 38 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er uendret i 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en inflasjonsmessig økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.07.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Romsås Vaktmestersentral SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2015 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 11.04.2016

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/
Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/ Bjørn Heidemann /s/



Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag, som viser et overskudd på kr 7 387 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Svarttjern Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

374 SVARTTJERN BORETTSLAG

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PER 01.01.	1 605 978	-2 595 022	1 605 978	-1 286 736
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 387 445	-800 093	4 474 343	10 635 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 29 306	23 992	10 000	25 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	-6 618 568	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-139 196	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	20 295 151	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -11 124 188	-8 598 260	-11 950 000	-8 927 016
Red. annen langs. gjeld	-1 408 655	-96 732	0	0
Reduksjon andel i fellesanlegg	2 265 912	134 705	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-42 534	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 892 714	4 201 000	-7 465 657	1 733 484
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	-1 286 736	1 605 978	-5 859 679	446 748
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	705 295	4 510 709		
Kortsiktig gjeld	-1 992 031	-2 904 731		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	-1 286 736	1 605 978		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 259 376	35 273 284	35 302 000	35 876 000
Andre inntekter	3	1 473 263	209 970	90 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		36 732 639	35 483 254	35 392 000	36 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-244 894	-334 442	-608 000	-200 000
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	14	-29 306	-23 992	-10 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-23 313	-14 000	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-85 000	-181 400	0	0
Forretningsførerhonorar		-333 775	-296 688	-334 000	-334 000
Konsulenthonorar	7	-115 527	-64 302	-30 000	-30 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-3 464 095	-8 790 431	-3 670 001	-1 800 000
Forsikringer		-1 651 744	-1 679 482	-1 814 500	-1 641 500
Kommunale avgifter	9	-4 140 714	-3 493 125	-3 933 000	-4 203 000
Kostnader sameie		-3 520 523	-3 297 892	-3 520 000	-3 800 000
Energi/fyring		-1 120 032	-1 244 211	-1 000 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 276 577	-1 246 014	-1 283 520	-1 320 000
Andre driftskostnader	10	-3 187 557	-2 745 519	-2 259 636	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 973 058	-24 191 498	-19 255 657	-17 016 500
DRIFTSRESULTAT		16 759 582	11 291 756	16 136 343	19 109 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 211	42 358	5 000	0
Finanskostnader	12	-9 381 348	-12 134 206	-11 667 000	-8 474 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 372 137	-12 091 848	-11 662 000	-8 474 000
ÅRSRESULTAT		7 387 445	-800 093	4 474 343	10 635 500
Overføringer:					
Udekket tap			800 093		
Reduksjon udekket tap		7 387 445			

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	352 516 593	117 039 811
Rehabilitering		0	235 476 781
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	42 534	0
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		0	2 265 912
Andre varige driftsmidler	14	139 582	168 888
SUM ANLEGGSMIDLER		355 647 974	357 900 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	39 034	10 203
Kortsiktige fordringer	16	186 961	565 201
Driftskonto OBOS-banken		469 487	2 286 621
Skattetrekk OBOS-banken		3 199	0
Sparekonto OBOS-banken		6 614	1 033 518
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	615 167
SUM OMLØPSMIDLER		705 295	4 510 709
SUM EIENDELER		356 353 270	362 411 368
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Udekket tap	17	-16 509 967	-23 897 412
SUM EGENKAPITAL		-16 445 067	-23 832 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	353 000 205	364 124 393
Borettsinnskudd	19	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	1 408 655
SUM LANGSIKTIG GJELD		370 806 305	383 339 148
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 933 622	1 285 741
Skyldig til offentlige myndigheter	20	8 710	62 393
Påløpte renter		35 739	52 944
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	1 472 424
Annen kortsiktig gjeld	21	13 961	31 229
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 992 031	2 904 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 353 270	362 411 368
Pantstillelse	22	806 626 000	806 626 000
Garantiansvar	23	6 079 681	11 227 801

Oslo, 11.04.2016

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/

Bjørn Heidemann /s/ Erik Grøtting /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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	34 485 192
Lokaler	4 000
Ladeplass elbil	14 400
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 315 992

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-55 416
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 259 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	108 593
Bomåpner	8 500
Rense sluk	15 000
Lade elbil	11 500
Egenandel	30 000
Enøk-tilskudd, Husbanken	1 000 000
Ny dør	26 000
Portåpner	16 650
Rehabilitering, tildelt pris	150 000
Skade bad	28 620
Skade	3 200
TAGs	10 300
Tjernhuset	64 400
Ventil	500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 473 263

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 475
Lønn rengjøringshjelp	-33 875
Påløpte feriepenger	-14 180
Arbeidsgiveravgift	-125 364
SUM PERSONALKOSTNADER	-244 894

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR OG ANDRE YTELSE**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 650 000. Styret har også fått fått dekket telefoni for kr 85 242. I tillegg har styret m/tillitsvalgte hatt sosiale arrangementer for kr 49 383, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 375
OBOS	-28 681
OBOS Prosjekt AS	-84 471
SUM KONSULENTHONORAR	-115 527

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar tegn_3 as, parker	-256 088
Prosjektledelse OBOS Prosjekt, sanse spillpark	-17 160
Holth Elektro AS, takvifter	-313 000
Proxll AS, nye veibommer	-296 975

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -883 223

Drift/vedlikehold bygninger	-335 865
Drift/vedlikehold VVS	-173 154
Drift/vedlikehold elektro	-565 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-636 573
Drift/vedlikehold heisanlegg	-798 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 296
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 032
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 590
Erstatning v/vannskader	98 249
Egenandel forsikring	-56 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 464 095

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 687 046
Renovasjonsavgift	-1 453 669

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -4 140 714

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 063
Container	-402 302
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-63 129
Diverse leiekostnader/leasing	-15 603
Verktøy og redskaper	-9 964
Driftsmateriell	-131 193
Vaktmestertjenester	-208 840
Vakthold	-20 302
Renhold ved firmaer	-1 139 707
Andre fremmede tjenester	-5 225
Kontor- og datarekvisita	-1 335
Trykksaker	-37 146
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-49 383
Andre kontorkostnader	-25 568
Telefon/bredbånd	-85 242
Felles bredbånd til boligene	-574 768
Porto	-40 323
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 300
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 235
Reisekostnader	-1 198
Gaver	-3 631
Bank- og kortgebyr	-1 524
Velferdskostnader	-340 974
Avsetning tap på fordringer	-10 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 187 557

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 598
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 613
SUM FINANSINNTEKTER	9 211

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 Eika Boligkreditt AS	-757 109
Renter lån 2 Eika Boligkreditt AS	-477 686
Renter lån 3 Eika Boligkreditt AS	-168 975
Renter lån 4 OBOS-banken	-5 329 708
Renter lån 5 OBOS-banken	-2 555 670
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-1 800
Gebyr lån OBOS-banken	-1 200
Morarente OBOS-banken	-8 623
Morarente Eika Boligkreditt AS	-11 443
Renter på leverandørgjeld	-69 134
SUM FINANSKOSTNADER	-9 381 348

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974		80 617 000
Tilgang 2003		36 422 811
Tilgang 2014		235 476 781
SUM BYGNINGER		352 516 593

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.97/bnr.148 med flere.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1020 og nr 1041.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**Feie/sugemaskin

Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-13 257	
Avskrevet i år	-19 885	
		106 054

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-9 204	
Avskrevet i år	-6 136	
		27 612

Snøfreser nr.1

Tilgang 2013	22 998	
Avskrevet tidligere	-13 799	
Avskrevet i år	-3 285	
		5 914

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		139 582
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 306
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer		49 237
Tap på krav		-10 203
SUM KUNDEFORDRINGER		39 034

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd		4 250
Add Secure		9 686
Color Line		173 025
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		186 961

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	568 484	
Nedbetalt i år	536 408	
		-28 895 108

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	3 095 012	
Nedbetalt i år	731 804	
		-17 998 922

Eika Boligkreditt AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	29 504 155	
Nedbetalt i år	6 476 259	
		-2 747 418

OBOS-banken lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-193 153 069	
Økt i 2014	-14 846 931	
Nedbetalt tidligere	851 940	
Nedbetalt i år	1 925 846	
		-205 222 214

OBOS-banken lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	409 586	
Nedbetalt i år	1 453 871	
		-98 136 543

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-353 000 205**

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 per måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene per 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, **må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.**

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt.

Selskapet er gitt 1,5 års avdragsfrihet på et løpende lån.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken**Avdrag fra 30/01-2016****Leilighetsnr****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2016**

101, 102, 103, 104, 105, 106	350
107, 108, 115, 116, 117, 118	350
125, 126, 127, 128, 129, 130	350
131, 132, 133, 134, 135, 136	350
137, 138, 141, 142, 143, 144	350
145, 146, 147, 148, 157, 158	350
159, 160, 161, 162, 163, 164	350
165, 166, 167, 168, 169, 170	350
175, 176, 177, 178, 179, 180	350
187, 188, 189, 190, 191, 192	350
193, 194, 225, 226, 231, 232	350
233, 234, 235, 236, 245, 246	350
247, 248, 261, 262, 263, 264	350
265, 266	350
1009, 1010, 1025, 1026, 1027, 1028	450
1029, 1030, 1041, 1042, 1043, 1044	450
1049, 1050, 1087, 1088, 1089, 1090	450
1091, 1092, 1093, 1094, 2009, 2010	450
2011, 2012, 2013, 2014, 2021, 2022	450
2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028	450
2029, 2030, 2041, 2042, 2043, 2044	450
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	450
2055, 2056, 2083, 2084, 2085, 2086	450
2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092	450
2093, 2094, 3009, 3010, 3011, 3012	450
3013, 3014, 3021, 3022, 3023, 3024	450
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	450
3041, 3042, 3043, 3044, 3049, 3050	450
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	450
3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088	450
3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094	450
4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014	450
4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026	450
4027, 4028, 4029, 4030, 4041, 4042	450
4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054	450
4055, 4056, 4083, 4084, 4085, 4086	450

4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092	450
4093, 4094, 5009, 5010, 5011, 5012	450
5013, 5014, 5025, 5026, 5027, 5028	450
5029, 5030, 5041, 5042, 5049, 5050	450
5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056	450
5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088	450
5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094	450
6009, 6010, 6011, 6012, 6013, 6014	450
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030	450
6041, 6042, 6049, 6050, 6051, 6052	450
6053, 6054, 6055, 6056, 6083, 6084	450
6085, 6086, 6087, 6088, 6089, 6090	450
6091, 6092, 6093, 6094, 7011, 7012	450
7013, 7014, 7025, 7026, 7027, 7028	450
7051, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056	450
7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088	450
7089, 7090, 7091, 7092, 8011, 8012	450
8013, 8014, 8027, 8028, 8051, 8052	450
8053, 8054, 8055, 8056, 8083, 8084	450
8085, 8086, 8087, 8088, 8089, 8090	450
8091, 8092	450
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	500
1007, 1008, 1015, 1016, 1017, 1018	500
1019, 1020, 1031, 1032, 1033, 1034	500
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	500
1045, 1046, 1047, 1048, 1057, 1058	500
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	500
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	500
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	500
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	500
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	500
2007, 2008, 2015, 2016, 2017, 2018	500
2019, 2020, 2031, 2032, 2033, 2034	500
2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040	500
2045, 2046, 2047, 2048, 2057, 2058	500
2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064	500
2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070	500
2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076	500
2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082	500
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	500
3007, 3008, 3015, 3016, 3017, 3018	500
3019, 3020, 3031, 3032, 3033, 3034	500
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	500
3045, 3046, 3047, 3048, 3057, 3058	500
3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064	500
3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070	500
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	500
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	500
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	500
4007, 4008, 4015, 4016, 4017, 4018	500
4019, 4020, 4031, 4032, 4033, 4034	500
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	500
4045, 4046, 4047, 4048, 4057, 4058	500

4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064	500
4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070	500
4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076	500
4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082	500
5003, 5004, 5015, 5016, 5017, 5018	500
5019, 5020, 5033, 5034, 5035, 5036	500
5045, 5046, 5047, 5048, 5063, 5064	500
5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070	500
5071, 5072, 5077, 5078, 5079, 5080	500
6003, 6004, 6015, 6016, 6017, 6018	500
6019, 6020, 6033, 6034, 6035, 6036	500
6045, 6046, 6047, 6048, 6063, 6064	500
6065, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070	500
6071, 6072, 6077, 6078, 6079, 6080	500
7015, 7016, 7017, 7018, 7047, 7048	500
7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070	500
8015, 8016, 8017, 8018, 8047, 8048	500
8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070	500
1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1022	650
1023, 1024, 1051, 1052, 1053, 1054	650

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 806 100

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-3 199
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 511
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-8 710

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 180
Fakturagebyr	219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 961

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 806 100
Pantelån	353 000 205
TOTALT	370 806 305

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	355 465 858

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral SA, og har solidaransvar for den samlede gjelden i datterselskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 6 079 681.

Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral SA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg", og andel av driftkostnadene og årsresultatet i datterselskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges datterselskapets resultatregnskap og balanse for 2015.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag vedrørende styrets virksomhet fra Øystein Andersen, OSV. 184

Hvert år vil minst ett styremedlem eller vara være på valg. Beboerne har svært lite informasjon om hva eksisterende styremedlemmer, ledere etc bidrar med i dets arbeid. Hvilke forum deltar man i, hvor mange møter har man deltatt på og evt fravær.

Dette er vesentlig informasjon for stemmeberettigede som ett grunnlag for å kunne avgi sin stemme ved valg. Ett styreverv er noe en påtar seg og som forplikter. Styrets medlemmer mottar også en økonomisk kompensasjon for sitt arbeid, slik at medlemmenes aktivitet og fordelingen av godtgjørelse, bør fremkomme av styrets årsberetning.

Forslaget er dermed at styret ilegges å protokollføre medlemmenes deltakelse, oppmøte og fravær, dersom dette ikke allerede gjøres, ikke minst i underutvalg og eksterne forum der styremedlemmer deltar. Medlemmenes aktivitet, samt fordelingen av hver enkeltes økonomiske kompensasjon må derav summeres og fremlegges årsmøte som en del av styrets årsberetning.

Styrets innstilling til forslaget:

Det kan opplyses om at det i alle styrereferater helt tilbake til borettslaget ble offisielt stiftet i 1973 er blitt protokollført hvem av styrets til enhver tid valgte medlemmer/varamedlemmer som har vært til stede på styremøtene, og hvem som har hatt fravær. Således er dette allerede godt innarbeidet i forbindelse med styremøtene.

Det kan opplyses om at vi i motsetning til de fleste andre OBOS-tilknyttede borettslag også innkaller varamedlemmene til alle styremøtene. Det blir gjort for at også varamedlemmene skal være best mulig orientert om sakene som behandles.

I styrets kontortid, mandager mellom kl. 18.30 og 19.30, er det alltid 5-6 styremedlemmer/varamedlemmer som er til stede. Styret ser det som en klar fordel at ikke bare leder, nestleder og sekretær, men også andre tillitsvalgte, på denne måten ser hva som opptar beboerne og hva som rører seg i borettslaget.

Som det sikkert vil være kjent for andelseierne har borettslaget kun et underutvalg, Dyreutvalget. Dette utvalget har kontortid samtidig med styret, mandager mellom kl. 18.30 og 19.30 i OSV. 120.

Det kan opplyses om at Dyreutvalget er det eneste underutvalget som borettslaget har.

Når det gjelder eksterne forum er styrets leder og nestleder borettslagets representanter i Sameiet Romsås Vaktmestersentral, som henholdsvis styremedlem og varamedlem. Det er styret som oppnevner borettslagets representanter til styret i vaktmestersentralen, og dette blir alltid protokollført i egen styresak.

Andre eksterne forum knyttet til borettslaget er ikke de tillitsvalgte med i.

Det er generalforsamlingen i borettslaget som fastsetter de årlige styrehonorarene. Det kan opplyses om at fordelingen av styrehonoraret er fastsatt av en prosentvis fordeling som følger normen til OBOS-tilknyttede borettslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Napoleon Foam Odvar Solbergs Vei 208

Bjørn Alstad Odvar Solbergs Vei 136

Elene Håkonsen Odvar Solbergs Vei 174

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs Vei 166

Erik Grøtting Odvar Solbergs Vei 214

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216

Stine Brandt Østby Odvar Solbergs Vei 194

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs Vei 166

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jann Erik Skjøberg Odvar Solbergs vei 138

Line Mannerud Odvar Solbergs vei 166

I valgkomiteen for Svarttjern Borettslag

Ann-Christin Aulie

Line Mannerud

Jan Erik Skjøberg

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Borettslaget er delt inn i følgende seks tun:

Tun 1: Odvar Solbergs vei 120-132

Tun 2: Odvar Solbergs vei 134-148

Tun 3: Odvar Solbergs vei 168-180

Tun 4: Odvar Solbergs vei 156-166/182-184

Tun 5: Odvar Solbergs vei 186-204

Tun 6: Odvar Solbergs vei 206-218

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter. Utenom styremøtene har arbeidsutvalget med leder, nestleder og sekretær hatt kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrerommet, OSV. 120. Styrerommet ligger i underetasjen i Odvar Solbergs vei 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. Styrets medlemmer kan nås på følgende e-post-adresse: **styret@svarttjern.no**.

Styrets medlemmer har også tatt del i tiltak og arrangementer til beste både for egne beboere og Romsås og stedets 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.

Borettslaget har et eget dyreutvalg som har kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrerommet, Odvar Solbergs vei 120. Årsmeldingen fra dyreutvalget er tatt inn i heftet.

I tillegg til å behandle 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 felleskostnadene.

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 ut informasjonsskriv til beboerne om aktuelle saker. 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 i medhold av borettslagets vedtekter pålegge en andelseier å selge boligen ved vesentlig mislighold. I 2015 har borettslaget gått til et slikt pålegg.

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.

Borettslagets hjemmeside

Borettslaget har en egen hjemmeside – www.svarttjern.no – der alle rundskriv og annen informasjon fortløpende legges ut.

Vaktmester

Svarttjern borettslag er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.

Borettslaget har to lokalvaktmestere.

På dagtid kan disse 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. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: rvs@sentralen.net.

Renhold

Borettslaget har avtale med CityMaid HjemmeService AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass.

Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien

Brikker/sendere/ventiler/nøkler

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontrotid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid.

Andre tjenester

Borettslaget har også Tjernhuset - et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.

Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84158050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

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

Borettslaget har fått medhold i rettssystemet om at skjødesløshet innebærer at andelseier selv må bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå i egen og tilstøtende leiligheter i form av følgeskader.

Skjødesløshet kan være at beboere:

- forlater leiligheten mens en oppvask- eller vaskemaskin er igangsatt, eller
- lar maskinene stå på om natta mens beboerne sover, eller
- at en avløpsslange ikke er forsvarlig festet til avløpet.

Borettslaget har også fått aksept for at vannskader som skyldes isbitmaskiner, ikke dekkes av borettslagets forsikring.

NB! Det kan også opplyses om at borettslaget har gjort vedtak om å si nei til kontant-utbetaling til andelseier etter skade. Dette har borettslaget gjort fordi vi skal være sikre på at skaden blir reparert.

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Svarttjern Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Stortinget har nå vedtatt at ordningen med fellesmåling skal fortsette. NVE med sterk støtte fra blant annet Forbrukerrådet ønsket at fellesmålingen skulle opphøre per 31.12.2016.

Om NVE hadde fått gjennom sitt krav, ville et opphør av fellesmålingen fått store økonomiske konsekvenser for forbrukerne. I de planene NVE hadde inngått med kraftleverandørene, var det lagt opp til at alle strømmålerne i sikringsskapene skulle byttes ut. Kostnad per leilighet i vårt borettslag ville blitt om lag kr. 5 000,-.

Helt siden NVE lanserte sitt krav om opphør av fellesmålingen, har Svarttjern borettslag sammen med de andre OBOS-tilknyttede borettslagene i Oslo reagert overfor myndighetene. Den kollektive proteststormen har nå ført fram.

I stortingets vedtak heter det blant annet at stortinget finner det helt urimelig at borettslag, sameiere og tilsvarende ikke skal kunne nyte godt av kollektive avtaler som er økonomisk gunstige for beboerne.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Borettslagene på Romsås har en felles avtale med Get som leverandør av kabel-TV og bredbånd på Romsås. Avtalen inneholder blant annet en utvidet grunnpakke, HDPVR-boks og grunnleveranse bredbånd.

Get kan kontaktes på servicetelefon 02123. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no. På Gets hjemmeside finner du oversikt over produkter og tjenester, samt bestillingsmuligheter og annen kundeservice.

Uteområdene

Parallelt med den store rehabiliteringen ble det lagt opp til et parallellprosjekt som gjelder områdene ved OSV. 120 og området bak OSV. 178-184/206-210. Kostnadene for dette parallellprosjektet ble i 2011 estimert til ca 4,5 millioner kroner.

Parallelt med selve rehabiliteringen nedsatte styret en komité som sammen med OBOS Prosjekt og landskapsarkitekter skulle utarbeide detaljerte planer for de to områdene. Det lå også i kortene at selve hovedrehabiliteringen skulle fullføres før arbeidene med de to uteområdene ble igangsatt.

Høsten 2015 var planene for de to områdene utarbeidet til minste detalj, og OBOS Prosjekt inviterte til anbudsrunde med fire inviterte landskapsentreprenører.

Anbudsrunnen ga disse pristilbudene:

Selskap 1: Kr. 7 521 905,50
Selskap 2: Kr. 7 850 000,-
Selskap 3: Kr. 6 378 750,-
Selskap 4: Kr. 10 518 443,-

I tillegg til disse prisene tilkommer også kostnader til prosjektledelse og landskapsarkitekter i arbeidsperioden, - anslått til ca kr. 500 000,-

Som det fremgår av beløpene i anbudsrunnen ligger kostnadene betydelig over det opprinnelige estimatet på 4,5 millioner kroner. Styret konkluderte derfor med at prosessen med de to områdene slik planene var, måtte legges til side.

Hovedårsaken til dette var at en gjennomføring av prosjektene ville medføre en dramatisk økning av felleskostnadene (husleiene) i det året prosjektene ble gjennomført.

Selv om de opprinnelige planene nå er lagt til side, skal selvfølgelig de to områdene rustes opp. Arbeidet med dette vil først starte opp på området ved OSV. 120. Planene styret arbeider etter er innenfor budsjettet for 2016.

EL-biler og strømuttak

Styret har behandlet flere alternativer når det gjelder EL-biler og strømuttak. I skrivende stund er det 25 andelseiere som har meldt fra om at de har EL-bil.

Lading i P-husene:

Lading av EL-biler slik strømuttakene er i p-husene i dag, er i strid med forskriftene og bryter derfor med HMS-reglene.

Styret har vurdert alternativet med egne målere og eget opplegg for strøm direkte fra p-husenes sikringsskap til p-plassene dette gjelder. Som det ble opplyst på et informasjonsmøte i Tjernhuset for en tid siden, vil et slikt alternativ ha en kostnad på rundt kr. 25.000,- per plass (10 ampere) og ca. kr. 40.000,- for 16 ampere. Det kan for øvrig opplyses om at 16 ampere er den maksimale kapasiteten borettslaget har per plass. Parallelt med dette er også alternativet med egne, sammenhengende rader av EL-biler i p-husene vurdert. Et slikt alternativ vil medføre store endringer i form av bytter av p-plasser.

Styret har konkludert med at lading av EL-biler ikke skal foregå i p-husene, og jobber nå med å utrede følgende alternativ:

Oslo kommune gir ikke økonomisk støtte til ladeplasser som kun er forbeholdt egne beboere. Støtten trer i kraft når slike plasser også kan brukes av allmenheten. For at allmenheten skal ha tilgang til disse plassene, må slike ladeplasser være utendørs.

I de planene som nå utredes er det planlagt følgende utendørs plasser:

- Ved P-41 (det nederste p-huset):
Alle p-plassene til venstre langs innkjøringsveien fra Ringveien.
- Ved P-42 (det midterste p-huset):
Alle p-plassene til høyre for innkjøringen til p-husets 2. etasje.
- Ved P-43 (det øverste p-huset):
Området mellom p-huset og skolen.

Totalt er det snakk om mellom 25 og 30 plasser.

Plassene skal kunne brukes av alle med EL-bil ved hjelp av en app. Når en andelseiers EL-bil er ladet, kan bilen selvfølgelig parkeres i p-huset etter at ladingen er fullført. I utgangspunktet vil strøm til disse plassene være såkalt overskuddsstrøm, som er vesentlig rimeligere enn tradisjonell husholdningsstrøm.

Når kostnadene for å anlegge ladingplasser for EL-biler slik det er skissert foreligger, vil styret søke Oslo kommune om økonomisk støtte.

Årsmelding fra dyreutvalget

Dyreutvalget har hatt følgende styre:

Stine Brandt Østby, Odvar Solbergsvei 194

Marie Hauge, Odvar Solbergsvei 186 (permisjon)

Utvalget har behandlet alle klager og søknader som har kommet inn. Utvalget har et nært samarbeid med styret i borettslaget. 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 årlig, det blir også sendt ut noe informasjon til hundeeiere. Alt dette ser utvalget på som svært viktig for å ha et ordnet dyrehold i vårt lokalmiljø.

Dyreutvalget har kontortid hver mandag på styrerommet mellom kl. 18.30 og 19.30. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, levere søknader og fremme klager.

Det er viktig at alle som vurderer å anskaffe seg hund søker FØR de anskaffer seg hund, det må også fylles ut en erklæring på hundehold. Katter har ingen søkeplikt, men meldes inn i registeret.

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
2010 - 2014	Rehabiliteringsperiode	
2009 - 2010	Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007	Utskifting av samtlige 32 heiser	
2003 - 2003	Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om	

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 236 396	12 140 843	14 658 000	14 600 000
Avgiftspliktige inntekter	3	766 329	403 326	750 000	950 000
Salg anleggsmidler		25 000	0	0	0
Andre inntekter	3	1 754 026	2 046 850	1 500 000	1 580 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 781 751	14 591 019	16 908 000	17 130 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 726 611	-10 097 966	-10 381 000	-12 015 000
Styrehonorar	5	-570 030	-552 738	-570 000	-588 000
Avskrivninger	15	-483 803	-524 956	-600 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 419	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-188 275	-144 828	-188 500	-194 000
Konsulenthonorar	7	-41 292	-30 750	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-223 043	-179 241	-210 000	-202 000
Forsikringer		-137 819	-165 609	-190 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-52 758	-33 724	-46 000	-38 500
Kostnader til fordeling		-4 754	0	0	0
Kostnader sameie		-105 790	-34 477	-100 000	-150 000
Energi/fyring		-203 863	-262 184	-250 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 268	-8 466	-10 000	-9 000
Andre driftskostnader	10	-2 633 165	-2 331 601	-2 518 000	-2 276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 391 597	-14 378 959	-15 093 500	-16 412 500
DRIFTSRESULTAT		390 154	212 060	1 814 500	717 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 586	12 109	20 000	5 000
Finanskostnader	12	-175 040	-224 169	-217 000	-155 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 454	-212 060	-197 000	-150 000
Skattekostnad	21	-76 942	0	0	0
ÅRSRESULTAT		165 758	0	1 617 500	567 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		165 758	0		

**320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 556 522	6 827 739
Leiligheter/lokaler	14	1 209 880	1 209 880
Andre varige driftsmidler	15	455 240	667 826
Langsiktige fordringer		0	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 221 642	8 830 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 520	1 569
Kundefordringer		67 948	152 905
Kortsiktige fordringer	16	975 331	546 397
Driftskonto OBOS-banken		717 825	680 828
Skattetrekk OBOS-banken		371 457	0
Innestående i andre banker		991	15 461
Sparekonto OBOS-banken		1 021 686	1 000 197
SUM OMLØPSMIDLER		3 156 758	2 397 356
SUM EIENDELER		11 378 400	11 227 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	20	165 758	0
SUM EGENKAPITAL		165 758	0
GJELD OG FORPLIKTELSER			
FORPLIKTELSER			
UTSATT SKATT	21	49 115	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 083 846	5 489 645
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 083 846	5 489 645
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		507 893	386 831
Skyldig til offentlige myndigheter	18	792 700	688 074
Betalbar skatt	21	27 827	0
Påløpte renter		807	1 098
Annen kortsiktig gjeld	19	4 750 454	4 662 154
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 079 681	5 738 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 378 400	11 227 801
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 24.02.2016			
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA			
Styreleder:		Steinar Hansgaard /s/	
Nestleder:		Karin Syversen /s/	
Styremedlemmer:		Bjørn Børvind /s/, Anne Mette Hyrve /s/, Kim Lansborg /s/, Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ og Roy Moen /s/	