

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

**tirsdag 25.05.2010 kl 18:30 i Vålerenga bydelshus.**

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.
- Det er kun én stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.  
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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 Jordal Borettslag avholdes  
tirsdag 25.05.2010 kl. 18:30 i Vålerenga bydelshus.

---

### 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 OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

#### 4. FORSLAG

Det er ikke mottatt noen forslag til årets generalforsamling.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 28.04.2010  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Anders Halden /s/

Gro Eriksen /s/

Nina Bergersen /s/

Ivar Kvistum /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Anders Halden	Totengata 16
Styremedlem	Gro Eriksen	Totengata 10
Styremedlem	Nina Bergersen	Totengata 11
Styremedlem	Ivar Kvistum	Totengata 5

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Kjell Johansen	Totengata 7
Varamedlem	Arne Torp	Totengata 9
Varamedlem	Johnny Svela	Totengata 8 B
Varamedlem	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Varadelegert	Anders Halden	Totengata 16

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Tonje Tovik	Totengata 9
Valgkomite	Marcus Raudberget	Vålerenggt 38
Valgkomite	Anne Kaldeng	Totengata 6

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, ligger i bydel Gamle Oslo og har adresse:

- Totengata 2 - 16
- Totengata 5 - 15
- Hedmarkgata 12 - 14
- Solørgata 1 - 9

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bygningene har vært eid i sameie med OBOS Forretningsbygg AS som har vært eier forretningsdelen av eiendommen. OBOS Forretningsbygg AS solgte 31.01.06 til Haugen og Damsund Eiendom AS, nå Warraich Eiendom AS.

Tomten, som ble kjøpt i 1988, har gårdsnummer 232, bruksnummer 298 samt gårdsnummer 232, bruksnummer 216 Seksjon 1 og er på 12 550 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1986. Brutto golvareal utgjør 19.524 m<sup>2</sup>, hvorav næringsseksjonen utgjør 725 m<sup>2</sup> (3.7%).

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn.

### **VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE**

Vaktmester Navasuthan Selvanathan (Nava) ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret ligger i Totengata 6 og er åpent hverdager mellom kl. 11 og kl. 12. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 4822 4925, faks 2219 5722 eller e-post vaktmester.jordalbo@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Driftsassistent John Høgh Christiansen treffes på telefon 9774 6785, faks 2219 5722.

### **STYRET**

Styret har sine styremøter på kontoret i Totengata 6. Styret har ingen fast kontortid, men kan nås i henhold til oppslag i oppgangene. Styrerommet har telefon 2219 5722, faks 2219 5722 og e-post jordalbo@gmail.com. Se også borettslagets hjemmesider på <http://www.borettslag.net/jordalborettslag>.

### **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid 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.

### **KABEL-TV**

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00

og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no).

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS medlemmer om internett og telefon-tjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

**Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.**

### **PARKERING**

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser, tilknyttet enkelte leiligheter. Garasje-plassene eies av andelseiere. Borettslaget har enkelte faste p-plasser som utleies til beboere etter vedtatte retningslinjer når slike blir ledige.

### **NØKLER/SKILT**

Systemnøkler kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester. Vaktmester er behjelpelig med montering av skilt til ringetablå. Det skal alltid brukes originale skilt i disse tablåene. Postkasseskilt kan bestilles direkte fra Norsk Nøkkelservice AS på et skjema som er vedlagt "Blåboka".

### **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 fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

### **VASKERI**

Fellesvaskeriet er i Totengata 6 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt hos vaktmester på virkedager eller etter avtale med vaktmester.

### **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Trappevask Service KNR AS om vask av trappe-oppganger og fellesarealer.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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.

### **TELEFONI**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 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 dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementsstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control og surfprat abonnement). 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: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbb1>

### **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale.

Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 085,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

### **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](http://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.

### **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 10312. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

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](mailto:forsikring@obos.no).

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikrings-

selskapet 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.

### **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **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 borettslaget 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.

### **ENERGIREGNSKAP FOR JORDAL BORETTSLAG**

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

#### **Hva er et energiregnskap:**

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

#### **Hvordan brukes et energiregnskap:**

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

### **Energiforbruk i 2009:**

Totalt gjennomsnittlig forbruk: 155 kWh/m<sup>2</sup>

### **Hva brukes energien til:**

Andre sammenliknbare boligselskaper har et gjennomsnittsforkbruk på 169 kWh/m<sup>2</sup>. Jordal borettslag har noe lavere forbruk enn dette.

### **Forbruksutvikling:**

Boligselskapet har via energiregnskapet forbruksdata for de 6 siste årene. På disse årene har forbruket holdt seg relativt stabilt.

Totalforbruk i 2004:	156	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2005:	158	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2006:	156	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2007:	149	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2008:	156	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2009:	155	kWh/m <sup>2</sup>

- Forbruket til oppvarming er korrigert for ulike utetemperaturer fra år til år, slik at forbruket skal være direkte sammenlignbart.

Av aktuelle tiltak for å redusere energiforbruket i boligselskapet kan være:

- Automatisk styring av utvendige varmekabler etter nedbør og temperatur.
- Unngå unødvendig vindusutlufting om vinteren.
- Bevisst varmtvannsforbruk.
- Forvarming av varmtvann med varmepumper som henter varme fra avtrekksluft.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

Jordal borettslag har foretatt følgende vedlikeholdsprosjekter av en viss størrelse:

### **2009:**

- Oppstart rehabilitering av takvinduer i loftsleiligheter.
- Alle varmtvannsberedere er gjennomspylt med utskifting av diverse pakninger/koblinger og elektriske elementer.

### **2008:**

- Utvidelse av gangvei, asfaltering og ny kantstein, opprettingsarbeider, utskifting av overvannskummer, rehabilitering av lekeplassen ved Totengata 6, 8 og 10.

### **2005:**

- Maling av dører, vinduer etc

## **STYRETS ARBEID**

Det er avholdt 9 ordinære styremøter og et regnskapsmøte i 2009.

### **HUSBANKEN - KAPITALUTGIFTER**

Avtalen om fastrente utløp 30-06-2009. I tredje kvartal hadde borettslaget flytende rente. Fra 1. oktober ble IN-ordningen iverksatt. Dette betyr at vi får en regulering av kapitaldelen av husleien hver tredje måned

Avdragsplanen for husbanklånene våre er som følger:

- 0 % avdrag 1. - 8. år
- 2 % avdrag 9. - 13. år
- 4 % avdrag 14. - 19. år
- 6 % avdrag 20. - 30. år

Etter den nåværende avdragsplanen vil borettslagets lån være nedbetalt i 2017. Alle borettslagets lån har nå 6 % avdrag.

### **GRUNNLEIE, GARASJELEIE OG LEIE AV P-PASSER**

Grunnleien (som framkommer på husleieblankettene) er det som dekker kommunale avgifter, kabel-TV, forsikringer, felles strøm (bl.a. til oppvarming av varmt vann), trappe vask, maskiner og utstyr som vaktmester trenger m.v. Styret har i sitt budsjett for året 2010 regnet med den generelle prisstigningen. Det er også vært nødvendig å ta hensyn til kommende større vedlikehold. Styret anser det fornuftig å bygge opp et vedlikeholdsfond for disse oppgaver.

Grunnleia steg med 10 % - per mnd. fra 1 januar 2010.

Pga av IN-ordningen budsjetterer styret ikke lenger med kapitalutgifter. Disse kostnadene vil til enhver tid være i tråd med rentenivået for flytende rente i Husbanken, og den enkeltes andel av fellesgjelda.

Borettslagets forsikringspremie hos Hammersborg forsikring, er økt med 10 % fra 2009.

Garasjeleien dekker som tenkt utgifter vedrørende drift av garasjelegget.

### **VAKTMESTER OG DRIFTSASSISTENT**

Navasuthan Selvanathan er ansatt som vaktmester i borettslaget. Vi er glad for innsatsen han gjør og det er godt for borettslaget å ha en tilstedeværende, flink og blid vaktmester. Jan Aage Berntsen var engasjert som vikar i vaktmesters ferie med en arbeidstid på inntil 15 timer per uke.

Vaktmesterkontoret finner du i vaskeriet i Toteng. 6. Vi gjør som tidligere år oppmerksom på at vaktmester også er avhengig av tilbakemelding fra beboerne for å gjøre en god jobb, for eksempel når det mangler lyspærer i oppgangen eller andre ting som behøver tilsyn.

Styret opplever også at driftsassistent John Høgh Christiansen gjør en god jobb i å assistere styreleder og styret for øvrig. Han er ansatt 12 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver som å overvåke strømforbruket i borettslaget, samt at han skal ta initiativ til utredninger, utbedringer m.m. overfor styret.

Driftsassistenten rapporterer til styrets leder og har ukentlig kontortid på styrerommet.

## KOMMUNIKASJON

Styret har ellers, i 2009 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet **rundskriv og oppslag** for å informere beboere om saker av felles interesse.

Borettslaget har en egen hjemmeside. <http://www.borettslag.net/jordalborettslag/>. Hjemmesiden er dessverre dårlig. Føler noen beboer lyst til å ha ansvar for siden ta kontakt med styreleder.

Dersom du ønsker informasjon fra borettslaget på e-post må du sende en henvendelse til [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com) slik at vi får registret deg i vår mailingliste. Det er viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

## AKTIVITETER OG ARRANGEMENTER

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden ble avholdt lørdag 9. mai, og det var mange av beboerne som stilte opp til felles innsats. Også i 2009 ble det trukket ut en måneds husleie blant deltakerne. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

For 12. året på rad ble det arrangert utendørs sommerfest. Oppmøtet i 2009 var bra, med mange barn og voksne deltakere i sang og danseleker ledet av vårt "husband" Mr. Grooven.. Vi satser på nytt i 2010 og håper på stor deltakelse. Har du lyst til å delta i planlegging og gjennomføring av festen, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med Leikny Hausken Holm.

Gjennom hele sommeren var det fast plasserte griller på Solplassen som noen beboere benyttet. Dette synes styret er svært hyggelig, og håper at flere vil delta på slike uformelle, sosiale sammenkomster den kommende sommeren.

Styret inviterte også til tenning av juletreet. Det er blitt en mangeårig tradisjon med gløgg, pepperkaker og besøk av julenissen. Det er morsomt å se hvor mange småbarn det bor i borettslaget.

## UTEOMRÅDENE

Jordal borettslag er et grønt og fint område med trær og busker. Avveiningen mellom grøntanlegg og gode lys- og solforhold i leilighetene kan være vanskelig. Våren 2009 ble det igjen leid inn en lift. VM og DA gjennomførte beskjæring av en del av trærne. Som vanlig medførte dette sorg for noen og glede for mange andre. Vi vil i 2010 følge opp beskjæringen for å holde trærne "stramme" i høyde og bredde.

Områdets størrelse tatt i betraktning (ca 12 mål), er det ikke mulig for vaktmester å klare alt i løpet av sommeren, slik at det er en god hjelp i beboeres innsats på dugnadene våre.

## VEDLIKEHOLD/UTBEDRINGER

I 2009 har det ikke vært utført større rehabiliteringsarbeider utvendig. Vi har utbedret feil og mangler på takvinduer i loftsleilighetene.

Alle trapper er blitt nedskurt og bonet. Det har blitt utført et stort ettersyn på alle varmtvannsberedere med utspyling av indre og ytre kammer og utskifting av termostater og elektriske elementer. Styret har bestilt og fått utarbeidet en vedlikholdsplan. Planen ble utarbeidet av OBOS prosjekt. Vi søkte og fikk bidrag fra Husbanken til rapporten.

I 2010 vil det bli utført asfaltering og oppretting av kantsten og terreng på strekningen Hedmarksgata til Solørgata. Det vil også bli utført inspeksjon av verandagulvene.

## Garasjer

Det vil bli byttet ut låssystem i garasjene. Anlegget vil også bli rengjort.

### **INTERN-KONTROLL OG OPPFØLGING AV TEKNISK KONTROLL**

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontroller som er pålagt oss. Den tekniske kontroll av leiligheter vil fortsette i 2010.

Borettslaget har avtale med firmaet Anticimex as. Firmaet sørger for utsetting av åtekasser for bekjempelse av rotter. De sprøyter også mot maur og kontrollerer ved mistanke om skadedyr i leiligheter og fellesområder. I 2009 har det vært meldt tre tilfeller av maur.

I forbindelse med teknisk kontroll, bytting av håndslukkere og lignende der det er behov for å komme inn i leilighetene, ønsker vaktmester og DA et bedre samarbeid, slik at det i framtiden ikke må brukes så mye tid på beboere som ikke følger opp avtaler.

### **VENTILASJON**

Styret må igjen minne om viktigheten av å opprettholde leilighetens ventilasjon. Dersom man ved ombygging av kjøkken og bad ikke sørger for at leilighetens ventilasjonssystem har samme virkemåte som det originale, vil det oppstå skader. **For leiligheter med sentralt avsug vil endring av systemet også påføre øvrige beboere i oppgangen plager.**

Skal du bygge om kjøkken eller bad, ta kontakt med driftsass. eller vaktmester, for råd om hva slags ventilasjonssystem du kan velge. Borettslaget har også for salg til selvkost egnede kjøkkenhetter av flere typer.

### **RENOVASJON**

I 2009 har søppeltømmingen fungert bra. Framdeles har vi problemer med at beboere kaster "feil" søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører unødvendige arbeidsoppgaver for vaktmesteren vår. Det er ofte slik at de fremste beholderne er overfylt mens de som befinner seg lengre inn i skuret er tomme. Dette skulle være unødvendig.

Når det gjelder beboere som urettmessig fyller opp søppelskur og fellesområder med større ting som møbler, pc-er etc., og som det er beboernes eget ansvar å kvitte seg med, har vaktmester fått i oppdrag å kreve inn egenbetaling for dette. På forhånd kan beboerne imidlertid gjøre avtaler med vaktmester slik at vi unngår "flyttelass" i søppelskurene. Vi har også henger til utlån slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. I 2009 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnaden. Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

### **TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD**

Q PARK har ansvar for daglig kontroll av kjøring og parkering inne i borettslaget. Alle henvendelser vedrørende håndheving av disse reglene, må rettes til firmaet.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesning av større varer/gjenstander og lignende, kan bilen **kun stå i 10 min!** Det vil gis parkeringsgebyr dersom bilen står utover den tiden! Ved eventuell nødvendig parkering i borettslaget, må man henvende seg til vaktmester for å få tillatelse.

Ifølge Husordensreglene §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Styret ber alle som har bil og alle som bestiller taxi om å vurdere om det virkelig er nødvendig å kjøre inn på det bilfrie området.

Jordal borettslag skal være et bilfritt sted, der barn og voksne skal kunne bevege seg uten å tenke for mye på trafikk. Det går ikke i dag!

Videre - når det gjelder nødvendig kjøring på området – oppfordrer vi alle til å senke farten ytterligere. Det er bare flaks at ikke barn som sykler og løper har blitt kjørt ned av biler som kommer altfor fort.

### **NABOSKAP, TRAPPEVASK OG STØY**

Etter styrets mening er det svært hyggelig å bo i Jordal borettslag.

Det siste året har det vært lite klager på nabostøy og dårlig vask, noe som kan tyde på at dere også trives godt i borettslaget.

Noe klager har det allikevel vært; bl.a. på beboeres bråk og rutiner ved låsing av oppgangsdører og garasjer. Vi må alle være mer oppmerksom på at det lukkes og låses på forsvarlig måte slik at ikke uvedkommende har adgang. Dette er alles ansvar!

Trappevask utføres ukentlig av firmaet Trappevask as. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn. Styret mener at renholdet er tilfredstillende. Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den som klagen gjelder som fast prosedyre. Disse får så anledning til å uttale seg. Vi vil imidlertid påpeke at det enkleste er å ta opp problemet direkte med sine naboer.

Vi oppfordrer alle beboere i borettslaget til å ta hensyn når det gjelder all type støy: Vi har alle naboer som bor ganske tett innpå oss. For eksempel ved oppussing/ombygging er det også viktig å ta hensyn til hvilke tider det utføres støyende arbeid. Til tross for at alle har forståelse for at jobben må bli gjort, er det stadig *noen* som gjør nettopp slikt arbeid i borettslaget og da vil disse jobbene til sammen utgjøre mye støy for naboer.

Styret minner imidlertid alle om Husordensreglenes bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

### **FELLESVASKERIET**

Polletter kjøpes av vaktmester.

### **DIVERSE**

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Tonje, Anne og Hans Petter) som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

#### Rutiner/oppfølging av skilt ringetablå og postkasser:

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser. Du finner bestillingsskjema i Blåboka. Du får hjelp av vaktmester til å montere skilt på ringetablået.

Styret inviterer beboerne til å gi styret tilbakemeldinger. Dette er helt nødvendig for arbeidet med å opprettholde trivsel og et godt bomiljø for alle.

Med utgangspunkt i skriftlige og muntlige naboklager, samt rapporter fra vaktmester gjennom året, henstiller vi til alle beboere om å ta hensyn når det gjelder, støy ute og inne, plassering av gjenstander i fellesområder og i oppganger.

La oss sammen gjøre Jordal borettslag til et enda hyggeligere sted å bo!

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**

### **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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 5 930 629,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 1 754 983,-.

### **INTEKTER**

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 9 418 573,- mot budsjettet kr 9 608 176,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning Jordal sameie 2009 og tilskudd fra Husbanken.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 4 407 502,- mot budsjettet kr 4 808 747,-. Dette er kr 401 245,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til elektrisk energi.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

## LÅN

Borettslaget har et lån Husbanken til en flytende rentesats 2,30% pr. 01.04.10. Gjenværende løpetid på lånet er 7 år.

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

## RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

## FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4 % til kr 115 408,-.

## MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 10 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

## 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. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 471 633,- og et årsresultat på kr 2 980 633,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 272 000,- til større vedlikehold som omfatter diverse arbeid på gang/kjøreveier, ferdigstillelse av takvindrehabilitering, utredning av dreneringsarbeid av hus 2, utredning av skader på balkonggulv, oppbygning av vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsbehovene framgår i vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2009.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 28.04.2010  
I styret for Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Anders Halden /s/

Gro Eriksen /s/

Nina Bergersen /s/

Ivar Kvistum /s/

Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

## **Revisjonsberetning for 2009**

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 5 930 629. 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 regnskapsestimer, 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 2009 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 bokføringsskikk 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, 28. april 2010

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

## 509 JORDAL BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 267 001</b>	<b>1 178 593</b>	<b>1 267 001</b>	<b>1 754 983</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		5 930 629	4 211 063	4 899 429	2 980 633
Tilbakeføring av avskrivning		71 755	71 755	0	0
	14				
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-471 410	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	29 140 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-32 776 556	-3 723 000	0	-3 075 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 878 345	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>487 983</b>	<b>88 408</b>	<b>4 899 429</b>	<b>-94 367</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 754 983</b>	<b>1 267 001</b>	<b>6 166 430</b>	<b>1 660 616</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 646 925	2 882 680		
Kortsiktig gjeld		-1 891 941	-1 615 679		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 754 983</b>	<b>1 267 001</b>		

**509 - JORDAL BORETTSLAG  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 000 563	0	5 045 040	3 641 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 251 218	9 225 684	4 458 136	5 151 633
Vaskeri		0	6 890	0	0
Andre inntekter	3	166 792	114 552	105 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>9 418 573</b>	<b>9 347 126</b>	<b>9 608 176</b>	<b>8 792 633</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-640 390	-539 227	-635 048	-675 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 583	-75 000	-75 000
Avskrivninger	14	-71 755	-71 755	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 356	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-110 968	-105 684	-112 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-138 299	-8 078	-21 000	-25 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-661 870	-459 649	-878 000	-1 272 000
Forsikringer		-325 377	-303 338	-365 355	-342 000
Kommunale avgifter	9	-1 052 592	-1 006 496	-1 200 000	-1 114 000
Energi/ fyring		-489 715	-658 843	-900 000	-800 000
Kabel- / TV-anlegg		-268 572	-206 631	0	-275 000
Andre driftskostnader	10	-536 838	-500 973	-502 344	-506 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 407 502</b>	<b>-3 972 612</b>	<b>-4 808 747</b>	<b>-5 321 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 011 071</b>	<b>5 374 514</b>	<b>4 799 429</b>	<b>3 471 633</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 878 345	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>6 889 416</b>	<b>5 374 514</b>	<b>4 799 429</b>	<b>3 471 633</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 888	127 577	100 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 032 675	-1 291 028	0	-566 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-958 787</b>	<b>-1 163 450</b>	<b>100 000</b>	<b>-491 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 930 629</b>	<b>4 211 063</b>	<b>4 899 429</b>	<b>2 980 633</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			4 211 063		
Til annen egenkapital		5 930 628			
<b>BALANSE</b>					
<b>EIENDELER</b>					

	Note	2009	2008
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Varige driftsmidler	14	341 137	412 892
Aksjer og andeler	15	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 521 237</b>	<b>107 592 992</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	529 407	227 105
Driftskonto i OBOS		971 663	157 767
Innestående bank		273 652	86 813
Sparekonto i OBOS		1 872 203	2 410 995
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 646 925</b>	<b>2 882 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 168 162</b>	<b>110 475 672</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital	17	37 072 871	31 142 243
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 088 371</b>	<b>31 157 743</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 418 349	31 932 750
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 187 849</b>	<b>77 702 250</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		786 237	282 872
Skyldig offentlig myndigheter	20	36 835	39 276
Påløpne renter		156 757	303 981
Påløpne avdrag		843 806	930 750
Annen kortsiktig gjeld	21	68 306	58 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 891 941</b>	<b>1 615 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 168 162</b>	<b>110 475 672</b>
Pantstillelse	22	107 819 500	107 819 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.09 / 22.04.2010,  
STYRET FOR JORDAL BORETTSLAG

LEIKNY HAUSKEN HOLM /s/

GRO ERIKSEN /s/

ANDERS HALDEN /s/

NINA BERGERSEN /s/

IVAR KVISTUM /s/

**NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 928 908
Parkeringsleie	19 470
Garasjeleie	110 760
Lokaler	108 000
Framleietillegg	49 800
Trappevask	251 100
Strøm lokaler	8 400
Kapitalutgifter	3 783 780
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 260 218</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-1 800
Lokaler	-7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 251 218</b>

**NOTE 3: ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 450
Nøkler	165
Avregning 2009	101 927
Tilskudd Husbanken	61 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>166 792</b>

**NOTE 4: PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-470 125
Ordinær lønn, vikarer	-14 720
Overtid	-19 324
Påløpne feriepenger	-60 005
Arbeidsgiveravgift	-87 452
Pensjonskostnader	-11 374
AFP - pensjon	-7 680
Yrkesskadeforsikring	-2 350
Refusjon sykepenger	37 567
Arbeidsklær	-4 927
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-640 390</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,34 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

#### NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket for kr 4 988 jfr. note 10.

#### NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 5 125 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS	-15 799
OBOS Prosjekt AS	-122 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-138 299</b>

#### NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fokus-Bygg	-175 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-175 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-26 614
Drift/vedlikehold VVS	-143 294
Drift/vedlikehold elektro	-49 335
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-28 979
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-134 479
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 908
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 677
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-29 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 385
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 911
Egenandel forsikring	-6 000

Kostnader dugnader	-12 404
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-661 870</b>

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

#### NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-613 569
Renovasjonsavgift	-439 023
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 052 592</b>

#### NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-46 366
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 875
Diverse leiekostnader/leasing	-12 429
Verktøy og redskaper	-5 221
Driftsmateriell	-8 875
Lyspærer og sikringer	-6 577
Renhold ved firmaer	-295 130
Andre fremmede tjenester	-9 360
Kontor- og datarekvisita	-3 149
Kopieringsmaterieill	-3 835
Trykksaker	-3 342
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 988
Andre kontorkostnader	-25 145
Telefon/bredbånd	-31 167
Porto	-10 929
Vedlikehold biler/maskiner osv	-13 302
Forsikringer, avgifter biler	-7 357
Bank- og kortgebyr	-1 801
Velferdskostnader	-17 641
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-536 838</b>

#### NOTE 11: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	1 375
Renter bank	72 512
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 888</b>

#### NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter på lån i Husbanken	-115 240
Renter på lån i Husbanken	-122 019
Renter på lån i Husbanken	-216 920
Renter på lån i Husbanken	-237 395
Renter på lån i Husbanken	-183 373

Renter på lån i Husbanken	-156 757
Omkostninger	-360
Oppbevaringsgebyr	-620
Renter leverandørgjeld	-51
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 032 675</b>

**NOTE 13: BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>97 629 621</b>

Tomten ble kjøpt i 1988, Gnr. 232/bnr 216 m flere. Borettslaget eier leilighet 3036. Innskudd og andel er beregnet og bokført. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om drift og vedlikehold.

**NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Kostpris	33 250	
Avskrevet tidligere	-4 750	
Avskrevet i år	-4 750	
		23 750
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	55 920	
Avskrevet tidligere	-55 919	
		1
PC med printer		
Tilgang 1995	17 843	
Tilgang 1998	24 474	
Avskrevet tidligere	-42 315	
		2
Tilhenger		
Tilgang 1994	15 700	
Avskrevet tidligere	-15 699	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 1987	272 160	
Avskrevet tidligere	-272 159	
		1
Traktor nr. 2		
Kostpris	412 069	
Avskrevet tidligere	-58 867	
Avskrevet i år	-58 867	
		294 335
Tørketrommel		
Kostpris	26 091	
Avskrevet tidligere	-3 727	
Avskrevet i år	-3 727	
		18 637
Vaskemaskin		

Tilgang 2004	30 876	
Avskrevet tidligere	-22 055	
Avskrevet i år	-4 411	4 410
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>341 137</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-71 755</b>

**NOTE 15: AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden. Det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris, kr 100.

**NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 402
Håndkasse for ansatte	12 000
Håndkasse for ansatte	842
Feil selskap	6 406
Alnæs	7 384
Salg, nøkler/vent.utstyr	825
Avregning 2009, Strømsveien 24 AS	101 927
Sykepenger	707
Andre forskudd	392 914
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>529 407</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

**NOTE 17: ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	35 252 664
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2009	1 878 345
Reduksjon EK fra IN	-58 138
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>37 072 871</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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

**NOTE 18: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 30 år	
Opprinnelig 1987	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	4 292 500
Nedbetalt i år	4 207 500

		0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1987	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 545 000	
Nedbetalt i år	4 455 000	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1987	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 080 000	
Nedbetalt i år	7 920 000	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1987	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 837 500	
Nedbetalt i år	8 662 500	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1988	-12 050 000	
Nedbetalt tidligere	5 362 250	
Nedbetalt i år	6 687 750	0
Husbanken		
Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 8 år		
Opprinnelig, 2009	-29 140 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	843 806	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 878 345	
		-26 418 349
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-26 418 349</b>

**NOTE 19: BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>	<b>-45 769 500</b>

**NOTE 20: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-15 924
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 911
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-36 835</b>

**NOTE 21: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-60 005
Midlertidig deposita	-3 900
Strømsveien 24 AS, for mye betalt avregning 2007	-4 401
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 306</b>

**NOTE 22: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 74 851 862 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009  
en bokført verdi på kr 107 180 000

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

Leikny Hausen Holm Solørgata 1

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

Hans Jacob Opsahl Totengata

May Britt Buhaug Totengata 6

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nina Bergersen Totengata 11

Ivar Kvistum Totengata 5

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

1. Ingrid Henriksen Totengata 7

2. Arne Torp Totengata 9

3. Johnny Svela Totengata 8 B

4. Kjell Dahl Totengata 7

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

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

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

Oslo, 11.05.2010

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Tonje Tovik  
Marcus Raudberget  
Anne Kaldeng

Dobbelklikk for å lagre på filområde