

## Til andelseierne i Jordal Borettslag

**Velkommen til generalforsamling tirsdag 23. mai 2017 kl. 19:30 i Vålerenga Bydelshus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Jordal Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag avholdes  
tirsdag 23. mai 2017 kl. 19:30 i Vålerenga Bydelshus.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 09.03.2017  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Bjarne Dyrøy /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling blir sendt til alle med registrert e-postadresse. De uten registrert e-postadresse kan henvende seg til driftsassistent John Høgh Christiansen.

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Nestleder	Hans Jacob Opsahl	Totengata 4
Styremedlem	Bjarne Dyrøy	Totengata 11
Styremedlem	Hans Kristian Eide	Totengata 9
Styremedlem	Charlotte Grønvold Hansen	Totengata 5
Varamedlem	Marianne Brevik	Totengata 13
Varamedlem	Anne Kaldeng	Totengata 6
Varamedlem	Magnus Fossheim Karlsen	Totengata 6
Varamedlem	Jonas Howden Sjøvaag	Totengata 4
Varamedlem	Arne Torp	Totengata 9

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Varadelegert

Bjarne Dyrøy Totengata 11

#### Valgkomiteen

Gro Eriksen

Totengata 10

Ivar Kvistum

Totengata 5

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

#### Generelle opplysninger om Jordal Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Jordal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, og ligger i Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Totengata 2 og 4-16  
Hedmarksgata 12-14  
Solørgata 1-9

Gårds- og bruksnummer:

232            216    298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1988 er på 12 550 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jordal Borettslag har 2 ansatte, vaktmester i 100 %-stilling og driftsassistent i 33 %-stilling.

Styreleder gjennomfører medarbeidersamtaler med vaktmester, arbeidsmiljøet oppfattes som godt. Vi har ikke hatt skader eller ulykker i 2016. Styreleder har også regelmessige samtaler med driftsassistent vedrørende borettslagets drift.

### **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.

### **Styrets arbeid**

Det er avholdt 11 ordinære styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte i 2016.

Det er også avholdt ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

### **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), maskiner, og utstyr m.v. Styret har i sitt budsjett for året 2017 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 3,0 prosent fra 1. januar 2017.

På grunn 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 fellesgjeld vil være nedbetalt i april måned 2017.

Borettslagets forsikringspremie hos OBOS Forsikring AS er økt med 7 prosent fra 2017.

Garasjeleien dekker utgifter vedrørende drift av garasjeanlegget.

### **VAKTMESTER OG DRIFTSASSISTENT**

Navasuthan Selvanathan er ansatt som vaktmester i borettslaget. Vi er glad for innsatsen han gjør. Vaktmester har vært sykmeldt i lange perioder. Jan Aage Berntsen har vært engasjert som vikar i vaktmesters ferie og sykefravær. Fra november 2016 jobber vaktmester Nava 50 prosent stilling. Jan Berntsen er tilsatt i 50 prosent vikariat. Vaktmesterkontoret finner du i underetasjen i Totengata 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 lypærer 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.  
DA treffes også på telefon 97 74 67 85 hele døgnet.

## **KOMMUNIKASJON**

Styret har, i 2016 som i tidligere år, hovedsakelig benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse.  
Vi har e-postadresser til mange andelseiere og beboere. Disse får også informasjon per e-post. For den som enda ikke har registrert e-postadresse, og ønsker informasjon fra borettslaget, send en melding til [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com)  
Det er også viktig at du melder fra om endring i din e-postadresse.

Borettslaget har en egen hjemmeside; [www.jordalborettslag.no](http://www.jordalborettslag.no).

DA har hatt ansvar for å drive borettslagets hjemmesider.

Fra 1. januar er ansvaret for hjemmesiden overtatt av styremedlem Jonas Hovden Sjøvaag.

Jonas tar gjerne imot innspill om temaer som savnes, eller som kan gjøre hjemmesiden bedre.

## **AKTIVITETER OG ARRANGEMENTER**

Styret har som tidligere år arrangert vårdugnad. Dugnaden som skulle avholdes lørdag 30. april måtte avlyses på grunn av kaldt vær. Det ble arrangert dugnad mandag 9. mai med god deltakelse. Dugnader er både for å holde borettslaget i orden og en glimrende anledning til å bli bedre kjent med andre beboere.

Det ble heller ikke i 2016 arrangert sommerfest. Styret inviterte til diskusjon rundt sommerfesten på beboermøtet etter ordinær generalforsamling. Styret ønsket ikke lenger å stå som arrangør av festen og ba om forslag til arrangementet.

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 har også arrangert vår tradisjonelle julegrantenning i forbindelse med adventstiden. Beboere ble invitert til gløgg- og pepperkaker. Det ble spilt julesanger, og julegranen ble tent til full applaus. Og tradisjonen tro, kom den populære Jordal-nissen med en "Jordal-pose" til borettslagets yngste beboere.

## **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. Vaktmester beskjærer etter beste evne. Styret vurderer nå at borettslaget må ha profesjonell hjelp til beskjæring av trær. 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**

Den store lekeplassen ble i 2016 oppgradert med ny sklie, og nye husker og underlag.

På ekstraordinær generalforsamling den 27. september ble det vedtatt rehabilitering av alle balkonggulv. Con-Rehab ble valgt som entreprenør og startet arbeidet 24. oktober 2016.

Arbeidet skal være ferdig til påske 2017.

Styret er i gang med å planlegge rehabilitering av tak, beslag på tak og renner og utskifting av takvinduer. Det planlegges også for utbedring/utskifting av vinduer.

## **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 2017.

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.

## **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 driftsassistenten 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 2016 har søppeltømmingen fungert bra frem til høsten.

Høsten 2016 overtok firmaet Veireno transporten av søppel i Oslo. Dette førte til et søppelkaos over hele byen. Vaktmesterne hadde mye arbeid med å holde kontroll på søppelberget. Det måtte også kjøres tilhengerlass med papiravfall. I februar 2017 virker det som om rutinene for henting av søppel fungerer hos oss.

Fremdeles har vi problemer med at beboere kaster «feil» søppel i beholderne, samt setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører nødvendige 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.

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. Grunnen til dette er at det medfører ekstra kostnader ved tømning av tilhenger. Anslagsvis utgjør dette 8 turer i året.

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 for eksempel på Brobekk. Styret minner om at det finnes en gjenbruksstasjon i Sonsgate på Kampen. Her kan du bli kvitt det meste av problemavfallet, attpåtil i gangavstand!

I 2016 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnad og i oktober måned.

Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester.

### **TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD**

Det ble inngått avtale med firmaet EUROPARK som startet med kontroll av området våren 2012. Det registreres en økende biltrafikk i vårt uteområde. Ikke minst registreres det en økende trafikk i forbindelse med hjemmeleveranser av varer bestilt på nett.

Ifølge Husordensreglenes §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Etter forslag fra flere andelseiere valgt styret å etablere 5 fartsdumper i uteområdet og en fartsdump i Odalsgata. 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 barn som sykler og løper ikke har blitt kjørt ned av biler som kommer altfor fort.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesing 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 utover 10 minutter, må man henvende seg til vaktmester for å få tillatelse.

### **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 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 ble i 2016 utført ukentlig av firmaet Mobile Renholdspartner AS. Den som vasker kvitterer for utført jobb med dato og navn. Har du kommentarer til vasken, send en e-post til [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com).

Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den 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 ber også om at naboer tar hensyn til plassering av gjenstander i fellesområder og i oppganger.

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.

## **DIVERSE**

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen (Ivar Kvistum og Gro Eriksen) 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. Vaktmester produserer selv skilt til ringetablået.

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

E-postadressen til styret er [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com)

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 10 030 871,-.

Dette er kr 33 129,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av avregninger fra Warraich Eiendom AS.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 6 444 143,-.

Dette er kr 342 857,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til balkongrehabiliteringen ble mindre enn antatt i 2016, samt lavere kostnader til renhold. I tillegg har det påløpt litt over 100 000 kroner til juridisk bistand i forbindelse med sak om adkomst fra naboeiendom. Borettslagets forsikring dekker en stor del av disse kostnadene.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3 683 205 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 107 509,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 575 696,-.



**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 5 114 782,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2017».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kostnader til balkongrehabiliteringen.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

**Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 18 231,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jordal Borettslag.

**Lån**

Jordal Borettslag har lån i Husbanken til en flytende rente på 1,56 %. Lånet er ferdig nedbetalt i april 2017.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % p.a.

**Forretningsførerhonorar**

Honoraret har blitt økt med kr 3 801,- for 2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

**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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2017.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.03.2017  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Bjarne Dyrøy /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

Til Generalforsamlingen i Jordal Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jordal Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 683 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *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, 14. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 509 JORDAL 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 866 535</b>	<b>3 772 979</b>	<b>4 866 535</b>	<b>5 114 782</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 683 205	4 246 805	3 269 000	-1 259 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 388	3 392	0	0
Tillegg avgang anl. midler	14	-3	0	0	0
Fradrag aktivering anl.midler	14	-249 411	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 081 430	-3 115 478	-3 147 000	-1 539 351
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-107 509	-41 163	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>248 246</b>	<b>1 093 556</b>	<b>122 000</b>	<b>-2 799 051</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 114 782</b>	<b>4 866 535</b>	<b>4 988 535</b>	<b>2 315 731</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 864 218	5 970 866
Kortsiktig gjeld	-1 749 437	-1 104 330
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 114 782</b>	<b>4 866 535</b>

**509 - JORDAL BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 132 932	3 255 667	3 220 389	776 250
Innkrevde felleskostnader	2	6 842 270	6 661 620	6 843 611	7 026 750
Andre inntekter	3	55 669	23 304	0	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 030 871</b>	<b>9 940 591</b>	<b>10 064 000</b>	<b>7 818 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-686 322	-855 397	-876 000	-922 000
Styrehonorar	5	-85 000	-80 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-3 388	-3 392	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-167 272	-159 451	-153 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-123 568	-2 781	-5 000	-20 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 403 281	-548 230	-1 551 000	-3 711 000
Forsikringer		-445 479	-431 604	-460 000	-477 000
Kommunale avgifter	9	-1 614 650	-1 584 350	-1 615 000	-1 615 000
Energi/fyring		-647 167	-577 197	-600 000	-640 000
Kabel-/TV-anlegg		-680 681	-661 742	-682 000	-709 000
Andre driftskostnader	10	-549 710	-711 014	-722 000	-693 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 444 143</b>	<b>-5 652 532</b>	<b>-6 787 000</b>	<b>-9 082 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 586 728</b>	<b>4 288 059</b>	<b>3 277 000</b>	<b>-1 264 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		107 509	41 163	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 694 237</b>	<b>4 329 222</b>	<b>3 277 000</b>	<b>-1 264 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 967	58 504	70 000	20 000
Finanskostnader	12	-51 999	-140 920	-78 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 032</b>	<b>-82 416</b>	<b>-8 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 683 205</b>	<b>4 246 805</b>	<b>3 269 000</b>	<b>-1 259 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 683 205	4 246 805		

**509 - JORDAL BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	97 629 621	97 629 621
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	249 414	3 394
Aksjer og andeler	15	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 429 514</b>	<b>107 183 494</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	321 006	90 415
Driftskonto OBOS-banken		222 529	481 824
Driftskonto OBOS-banken II		28 388	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 748	22 648
Innestående i andre banker		203	22
Sparekonto OBOS-banken		6 240 344	5 375 956
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 864 218</b>	<b>5 970 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 293 732</b>	<b>113 154 360</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Annen egenkapital		65 989 620	62 306 415
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>66 005 120</b>	<b>62 321 915</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	769 675	3 958 614
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 539 175</b>	<b>49 728 114</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		810 418	162 310
Skyldig til offentlige myndigheter	20	85 421	46 796
Påløpte renter		5 858	24 183
Påløpte avdrag		769 676	783 241
Annen kortsiktig gjeld	21	78 064	87 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 749 437</b>	<b>1 104 330</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 293 732</b>	<b>113 154 360</b>
Pantstillelse	22	136 959 500	136 959 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2017  
Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Hans Jacob Opsahl /s/

Bjarne Dyrøy /s/

Hans Kristian Eide /s/

Charlotte Grønvold Hansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	6 078 252
Parkeringsleie	19 920
Garasjeleie	127 800
Lokaler	226 992
Framleietillegg	85 056
Trappevask	297 600
Strøm lokaler	8 400
Reg.kapitalkostnader (IN)	-4 872
Kapitalkostnader (IN)	3 137 804
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 132 932
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 844 020</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-1 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 842 270</b>

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

Diverse innbetalinger på ekstern bankkonto	6 670
Utfakturering til beboer	5 462
Avregning Warraich Eiendom AS	43 537
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>55 669</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-769 991
Overtid	-52 409
Påløpte feriepenge	-70 811
Fri bil, tlf. etc.	-6 156
Naturalytelser speilkonto	6 156
Arbeidsgiveravgift	-97 591
Pensjonskostnader	-13 328
AFP-pensjon	-9 852
Yrkesskadeforsikring	-3 191
Refusjon sykepenge	338 572
Gaver til ansatte	-1 617
Arbeidsklær	-6 104
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-686 322</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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 2015/2016, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 236, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Juridisk bistand	-105 117
OBOS	-12 582
OBOS Prosjekt AS	-5 870
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 568</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-238 750
Betongundersøkelse OBOS Prosjekt AS	-31 250
Hovedentreprenør Con-Rehab AS; betongrehabilitering av balkonger	-883 003
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 153 003</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-157 986
Drift/vedlikehold VVS	-9 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 733
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 348
Kostnader dugnader	-2 491
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 403 281</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-877 092
Renovasjonsavgift	-737 558
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 614 650</b>

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

Lokalleie	-900
Container	-52 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 437
Verktøy og redskaper	-2 461
Telefon-/kontormaskiner	-6 187
Driftsmateriell	-20 593
Lyspærer og sikringer	-7 431
Renhold ved firmaer	-306 516
Andre fremmede tjenester	-14 706
Kontor- og datarekvisita	-12 759
Trykksaker	-2 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 236
Andre kontorkostnader	-5 607
Telefon, annet	-12 784
Porto	-8 023
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 022
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 046
Forsikringer/avgifter biler	-9 914
Reisekostnader	-6 156
Gaver	-208
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-7 163
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-549 710</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 577
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 388
Renter bank	2
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 967</b>

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

Renter, lån i Husbanken	-51 442
Gebyr, lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-497
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-51 999</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

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor

Kostpris	33 250	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-33 249	
---------------------	---------	--

1

Feiemaskin

Tilgang 1990	55 920	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-55 919	
---------------------	---------	--

Avgang 2016	-1	
-------------	----	--

0

Tilhenger nr. 2

Kostpris	23 735	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-20 346	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-3 388	
----------------	--------	--

1

Traktor nr. 2

Kostpris	412 069	
----------	---------	--

Avskrevet tidligere	-412 068	
---------------------	----------	--

1

Tørketrommel

Kostpris	26 091	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-26 090	
---------------------	---------	--

Avgang 2016	-1	
-------------	----	--

0

Vaskemaskin

Tilgang 2004	30 876	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-30 875	
---------------------	---------	--

Avgang 2016	-1	
-------------	----	--

0

Lekeplass

Tilgang 2016	249 411	
--------------	---------	--

249 411

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>249 414</b>
--------------------------------	--	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-3 388</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 000
Avregning Warraich Eiendom AS	43 537
Avsatt refusjon sykepenger	41 928
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	227 541
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>321 006</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	65 806 022
Egenkapital fra IN tidligere	5 504 774
Egenkapital fra IN 2016	107 509
Reduksjon EK fra IN	-5 428 685
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>65 989 620</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	
Renter 31.12.2016: 1,514%, løpetid 8 år	
Opprinnelig, 2009	-29 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 676 612
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 081 430
Nedbetalt tidligere, IN	5 504 774
Nedbetalt i år, IN	107 509
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-769 675</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-51 748
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 673
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-85 421</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-70 811
Midlertidig deposita	-3 900
Avregningskonto	-3 353
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 064</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	769 675
Påløpte avdrag	769 676
Beregnete IN forpliktelser	183 598
<b>TOTALT</b>	<b>47 492 449</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 629 621
Tomt	9 550 379
<b>TOTALT</b>	<b>107 180 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****Kommentar**

Etter at vi åpent søkte etter kandidater på epost og Facebook, meldte det seg to kandidater som begge ønsket å prøve seg i et varaverv: Hanne Lorimer Aamodt og Gerd Moss. Begge har bodd i Jordal borettslag i mange år og ønsker å gjøre en innsats for fellesskapet. De har nyttige kvalifikasjoner fra både organisasjonsarbeid, ledelse og yrkesliv.

Det betyr at Marianne i vår innstilling rykker opp fra vara til styreplass, mens Charlotte og Arne tar plass i valgkomiteen. De to nye går inn på hver sin varaplass, mens Hans Kristian tar gjenvalg.

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Leikny Hausken Holm	Solørgata 1	leikny@gmail.no
Hans Jacob Opsahl	Totengata 4	hopsahl@gmail.no
Bjarne Dyrøy	Totengata 11	Bdyroey@hotmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Hans Kristian Eide	Totengata 9	Hans@innovakk.no
Marianne Brevig	Totengata 13	marianne.brevig@hotmail.com

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

Anne Kaldeng	Totengata 6	annekaldeng@hotmail.com
Magnus Fossheim Karlsen	Totengata 6	Magnus.Fossheim.Karlsen@naf.no
Jonas Howden Sjøvaag	Totengata 4	jonas@jonassjovaag.no
Gerd Moss	Totengata 2	gerdmoss@online.no
Hanne Lorimer Aamodt	Solørgata 3	haloaa@gmail.com

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

Leikny Hausken Holm

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

Bjarne Dyrøy

**D. Som valgkomité foreslås:**

Charlotte Grønvold Hansen	Totengata 5	frklotte@hotmail.com
Arne Torp	Totengata 9	arne.torp@vegvesen.no

28. februar, 2017

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Ivar Kvistum /s/ og Gro Eriksen /s/

## Orientering om borettslagets drift

### Styret

Styret har kontor i Totengata 6. Styrevernet har telefon 22 19 57 22, og e-post [jordalbo@gmail.com](mailto:jordalbo@gmail.com). Se Jordal Borettslags hjemmeside på [www.jordalborettslag.no](http://www.jordalborettslag.no) for ytterligere informasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Navasuthan Selvanathan ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Totengata 6. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48 22 49 25, e-post [vaktmester.jordalbo@gmail.com](mailto:vaktmester.jordalbo@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Driftsassistent

Driftsassistent John Høgh Christiansen kan nås på telefon 97 74 67 85. Ved driftsforstyrrelser utenom ordinær arbeidstid kontakter du driftsassistenten.

### Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ønsker du å stå på venteliste, send en e-post til styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler til fellesrom og brikker til oppgangsdør kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke lages av vaktmester.

Skilt til postkasse kjøper du selv hos en skiltgravør. Ta kontakt med vaktmester for mål og montering.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10312. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Lånet var ferdig nedbetalt i april 2017.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

GET er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med GET som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Jordal Borettslag har en kollektivavtale med GET. Dette gir alle leiligheter digital grunnpakke og 10 Mbps bredbåndlinje. Øvrige tjenester og hastigheter kjøpes hos GET. Spørsmål knyttet til dette rettes til GETs kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).