

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 **29. april 2010 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

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 Nedre Ravnåsen Borettslag avholdes
torsdag 29.04.2010 kl. 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke.

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) Valgkomite

4. FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 8-1(1)
Forslaget er tatt inn bak i heftet

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 med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 11.03.2010
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Arild Bjerke /s/

Torhild Mork Dalen /s/

Rannveig Valkvæ /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C
Styremedlem	Arild Bjerke	Ravnkroken 27 C
Styremedlem	Torhild Mork Dalen	Ravnkroken 19 A
Styremedlem	Rannveig Valkvæ	Ravnkroken 7 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Ingunn Strømmen	Ravnkroken 25 E
Varamedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E
Varamedlem	Frode Velten	Ravnkroken 9 E
Varamedlem	Inger Johanne Martinsen	Ravnkroken 13 C

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Varadelegert OBOS generalforsamling	Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Janette Reiersen	Ravnkroken 3 D
Valgkomite	Ove Andreas Johansen	Ravnkroken 25 F
Valgkomite	Tor Helge Borg	Ravnkroken 21 E

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Ravnkroken 1-29

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter, fordelt på 8 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 18.000 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :

185 - 58

Første innflytting skjedde i 1983.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

STYRET

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står på gangplanet mellom nr 7 og 9. Borettslagets styre kan også nås på nedreravnasen@styrommet.net.

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.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice A/S som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

VEKTERTJENESTE / BOMILJØTJENESTE

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om bomiljøtjeneste. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 91 66 05 16.

PARKERING

Garasjer som er ervervet/knyttet til leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasjeplass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosyren.

NØKLER

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS Holmlia.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Ravnkroken 15/17 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriet har elektronisk betalingssystem.

KABEL-TV, RADIO OG BREDBÅND

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har vi avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 34 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GETs tilbud, se www.get.no
<<http://www.get.no>>

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET har **telefonnummer 02123**

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

NextGenTel på bredbånd og telefoni, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på bredbånd og telefoni, **telefon 815 33 222**

Smartcall på bredbånd, tlf 02007

Se for øvrig www.multinett.no Multinett har epost: firmapost@multinett.no

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt GET for kabel-TV nettet og Multinett for telefoninettet.

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 bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og

Tinfos AS.

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

FJERNVARME

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2010 som i 2009, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2010 på ca 15 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

Dette gir i utgangspunktet andelseieren en mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken til 2,9% rente. Avtalen gjelder i perioden fra 01.08.2009 til 31.07.2012. I denne perioden vil det ikke være mulig å innbetale individuell andel fellesgjeld.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

Det er registrert en bruksoverlating i borettslaget pr. 01.01.2010.

FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist.

Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

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

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

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5405460. 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

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 forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

INNOFORSIKRING

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.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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. Borettslaget har i dag en god og oppdatert HMS/ Internkontroll.

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan.
Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan.
Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på 2 terrasser.
- 2007 Tilleggsarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2006, inkl. rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble ikke slutført. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 De kontraktfestede rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 1. september startet arbeidene med rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer. Arbeidene forventes ferdig i løpet av sommeren 2006.
- 2004 Gjennomført en komplett omtrekking m/tilleggsisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hovedinntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskiftning av alle lyskupper på området.
- 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt. Styret har valgt å først å utbedre skaden der det er lekkasjer, etter hvert som de oppstår.

- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.
- 1992 Gjesterom pusset opp/klargjort for utleie.

RAPPORT OM STYRETS ARBEIDE

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt i alt 13 styremøter. Beboermøte ble avholdt 6. oktober 2009, og referat er distribuert alle beboere. I tillegg har styret vært representert på møter i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og Fjernvarmeprosjektet. Informasjon om dette finner du på bakerst i denne årsmeldingen.

Styret har tatt i bruk elektronisk styrebehandling gjennom styrerommet.net. Dette gjelder post, saksbehandling og arkivering, innkalling og protokoller, med mer.

Avtalen med leverandør av vaktmestertjenester gikk ut 31. desember 2009. Avtalen ble prolongert i 3 mnd i påvente ny avtale. Det er nå inngått ny avtale med Holmlia Vaktmesterservice.

Rehabilitering av betongskader og utvendige fasader ble avsluttet i 2009, men noen av reklamasjonsarbeider vil først bli utbedret våren 2010.

I 2010 planlegges følgende arbeider:

- Maling av inngangsdører til leiligheter. Ny farge.
- Rehabilitering av balkonger.
- Utbedring av avløp nr 5-7.

Lekkasjer fra terrasser. Det er registrert flere lekkasjer og styret følger disse opp fortløpende. Noen er reklamasjon fra tidligere arbeider, og noen dekkes av borettslagets forsikringsordning.

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 1 603 665,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 1 668 423,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 6 478 268,- mot budsjettert kr 6 325 604,-. Dette er kr 152 664,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og høyere kapitalkostnader enn regnet med.

Andre inntekter består av inntekter for parkering, gjesterom og automatpenger.

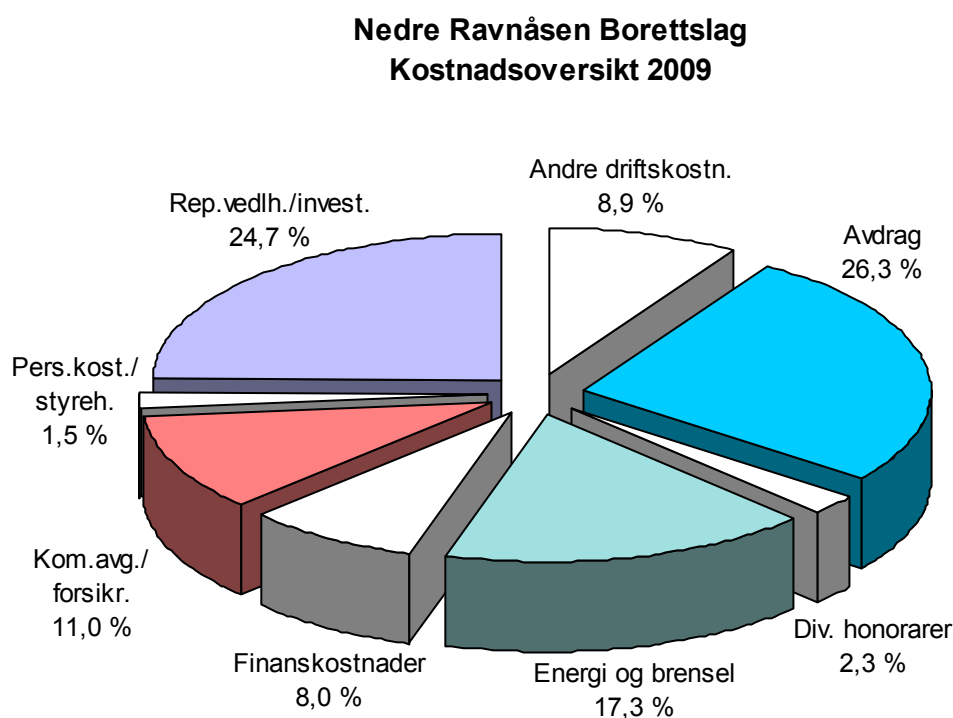
KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 4 349 823,- mot budsjettert kr 3 801 000,-. Dette er kr 548 823,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til større vannlekkasjer. Styret søker en del av disse kostnadene refundert fra forsikringsselskapet og en del dekket som reklamasjonssak. Kostnader til energi og fyring ble noe lavere enn forutsatt.

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.

Nedenfor er vist hvordan kostnadene er fordelt i 2009.



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

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

LÅN

Borettslaget har ett lån i Terra til en flytende rentesats 3,35% pr. 26.02.2010. Gjenværende løpetid på lånet er 11 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken til fastrente på 2,9%. Fastrenteperioden løper fra 01.08.2009 til 31.07.2012.

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 85 880,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

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

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbuds konkurranse 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. 6%. 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.

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 kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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 2 587 000,- og et årsresultat på kr 2 192 000,-.

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 1 200 000,- til vedlikehold som omfatter maling av dører, utbedring av avløpsrør nr. 5-7 og rehabilitering av balkonger.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene utover 5 % økning som er gjennomført fra 1.1.2010.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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, 11.03.2010

I styret for Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Arild Bjerke /s/

Torhild Mork Dalen /s/
Nedre Ravnåsen Borettslag

Rannveig Valkvæ /s/Til generalforsamlingen i

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 1 603 665. 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 regnskapsestimater, 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 bokføringskikk

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

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

Oslo, 11. mars 2010

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

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

546 NEDRE RAVNÅSEN 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-208 128	-199 280	-208 000	1 668 000

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

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskap)		1 603 665	1 604 382	1 984 000	2 192 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 307	2 307	0	2 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	5 408 065	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 137 486	-1 615 537	-1 657 000	-1 565 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 876 551	-8 848	327 000	629 000

C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 668 423	-208 128	119 000	2 297 000
----------------------------------	--	------------------	-----------------	----------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 647 401	645 684		
Kortsiktig gjeld		-978 977	-853 812		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 668 423	-208 128		

**546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
 RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 802 750	1 771 091	1 772 376	1 755 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 651 968	4 372 734	4 521 228	4 959 000
Andre inntekter	3	23 550	39 209	32 000	32 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 478 268	6 183 034	6 325 604	6 746 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-2 307	-2 307	-3 000	-2 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-6 014	-6 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 576	-78 644	-83 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-63 721	-27 175	-50 000	-50 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 229	-1 192 803	-840 000	-1 200 000

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

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

Forsikringer		-332 793	-310 480	-339 000	-353 000
Kommunale avgifter	9	-395 028	-378 374	-393 000	-411 000
Energi/ fyring	10	-1 144 515	-1 280 543	-1 300 000	-1 300 000
Kabel- / TV-anlegg		-166 880	-160 776	-160 000	-174 000
Andre driftskostnader	11	-564 159	-452 356	-500 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 349 823	-4 013 961	-3 801 000	-4 159 000

DRIFTSRESULTAT: **2 128 445** **2 169 073** **2 524 604** **2 587 000**

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	2 325	14 748	10 000	14 000
Finanskostnader	13	-527 104	-579 438	-550 000	-409 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 779	-564 691	-540 000	-395 000

ÅRSRESULTAT **1 603 665** **1 604 382** **1 984 604** **2 192 000**

||

Overføringer:

Til annen egenkapital 1 603 665 1 604 382

546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG - BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Varige driftsmidler	15	4 615	6 922
Aksjer	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 808 733	53 811 040
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	24 545	19 961
Driftskonto i OBOS		2 622 856	625 723

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

SUM OMLØPSMIDLER	2 647 401	645 684
SUM EIENDELER	56 456 134	54 456 724

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 900
Annen egenkapital	18		
Opptjent ek og ek fra IN		14 937 506	13 333 841
SUM EGENKAPITAL		14 948 406	13 344 741

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	12 195 850	11 925 271
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 528 750	40 258 171

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		509 561	410 650
Påløpne renter		53 316	77 015
Påløpne avdrag		385 652	366 146
Annen kortsiktig gjeld	22	30 448	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		978 977	853 812

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 456 134	54 456 724
Pantstillelse	23	53 052 820	47 640 820
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2009 / 11.3.2010
STYRET FOR NEDRE RAVNÅSEN
BORETTSLAG

PER JØRGEN SUNDSTRØM /s/ TOM BJØRNAR LIER /s/ ARILD BJERKE /s/

TORHILD MORK DALEN /s/ RANNVEIG VALKVÆ /s/

NOTE: 1 **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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	3 397 560
Brensel	1 243 992
Leietillegg for påbygg	10 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 651 968

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	18 450
Automatpenger	1 000
Utleieinntekter gjesterom	4 100
SUM ANDRE INNTEKTER	23 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 745 jfr. note 11.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 4 125 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 438
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-1 200
OBOS Prosjekt AS	-21 246
Polygon, fuktmåling	-9 587
Protak, lekkasjesøking	-4 250
SUM KONSULENTHONORAR	-63 721

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Dr.tech.K.Apelang, byggeledelse, betongrehabilitering	-21 446
Norpox Rehab as, slutfaktura	-272 405
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-293 851
Drift/vedlikehold bygninger	-619 735
Drift/vedlikehold VVS	-96 500
Drift/vedlikehold elektro	-16 759
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-181 707
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 638
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-89 000
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-39 490
Drift/vedlikehold parker.anl.	-4 125

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

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

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 053
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 060
Erstatning v/vannskader	-33 059
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 469 229

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-281 008
Feieavgift	-143
Renovasjonsavgift	-113 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 028

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-110 871
Fjernvarme	-1 033 644
SUM ENERGI / FYRING	-1 144 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-87 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 398
Diverse leiekostnader/leasing	-30 448
Verktøy og redskaper	-1 230
Vaktmestertjenester	-273 823
Renhold ved firmaer	-5 723
Snørydding/gressklipping	-619
Andre fremmede tjenester	-71 723
Kontor- og datarekvisita	-35 541
Trykksaker	-5 805

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

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

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-12 202
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 745
Telefon/bredbånd	-2 398
Porto	-8 773
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 650
Bank- og kortgebyr	-1 234
Velferdskostnader	-318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-564 159

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 325
SUM FINANSINNTEKTER	2 325

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-343 667
OBOS-lån	-96 084
Terra Boligkreditt AS	-75 221
Termingebyr husbanklån	-60
Termingebyr lån Terra	-300
Termingebyr OBOS-lån	-220
Husbanken, forsinkelsesrenter	-972
Terra, depotgebyr	-1 935
Terra, etableringsgebyr lån	-2 000
OBOS, etableringsgebyr kassakreditt	-1 000
Oppbevaringsgebyr	-436
Renter/provisjon kassakreditt	-5 151
Renter leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-527 104

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
--------------------------	------------

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

SUM BYGNINGER **53 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger

Tilgang 2005

16 150

Avskrevet tidligere

-9 228

Avskrevet i år

-2 307

4 615

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **4 615**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-2 307**

NOTE: 16

AKSJER

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

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
SUM AKSJER			1 650

NOTE: 17

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker

8 141

Håndkasse for tillitsvalgte

5 000

Andre forskudd, Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, 1.kvartal 2010

11 404

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER **24 545**

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 570 927
Egenkapital fra IN tidligere	789 957
Egenkapital fra IN 2009	0
Reduksjon EK fra IN	-423 378
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 937 506

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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2012.

Renter 31.12.09: 2,90%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2004	-4 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 594 400
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 457 266
Nedbetalt tidligere, IN	789 957
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 971 497

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid 90 år

Opprinnelig 2006	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	503 492
Nedbetalt i år	3 496 508

0

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 12 år	
Opprinnelig 2009	-5 408 065
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	183 712
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 224 353
	<hr/>
	-12 195
	850

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.
Borettslaget har en ubenyttet kassakreditt på kr 300 000 i
OBOS.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115
	800
Opprinnelig 1998, leilighet nr. 1002	-236 200
Oppskrevet 1987	-475 200
	<hr/>
SUM BORETTSINNSKUDD	-27 827
	200

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
	<hr/>
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Erstatning leie, ubeboelig leilighet	-30 448
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30 448

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 40 775 281,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009
en bokført verdi på kr 53 802 468,-

Forslag fra styret om å endre vedtektenes § 8-1 (1)

Styret foreslår at vedtektenes § 8-1 (1) om Styret endres til:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Sten Rørvik Ravnkroken 15 J
Roar Boskoven Ravnkroken 23 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Lier Ravnkroken 5 C
Rannveig Valkvæ Ravnkroken 7 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Roar Wold Ravnkroken 29 E
2. Frode Velten Ravnkroken 9 E

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:****Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Oslo, 08.04.2010

For valgkomiteen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Tor Helge Borg /s/

Dobbelklikk for å lagre på filområde