

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 Nedre Ravnåsen Borettslag
avholdes torsdag 15. mai 2014 kl. 18.00 i Holmlia kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27. mars 2014
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
Styremedlem	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
Styremedlem	Rosilee Elisabeth Mijer	Ravnkroken 23 B

Varamedlem	Camilla Giske	Ravnkroken 27 G
Varamedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
----------	----------------------	-----------------

Varadelegert	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
--------------	------------------	-----------------

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Ravnkroken 1-29

Gårds- og bruksnummer : 185 - 58

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18.000 m².

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 6.932.164.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 4.880.617. Dette er kr 407.383 lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

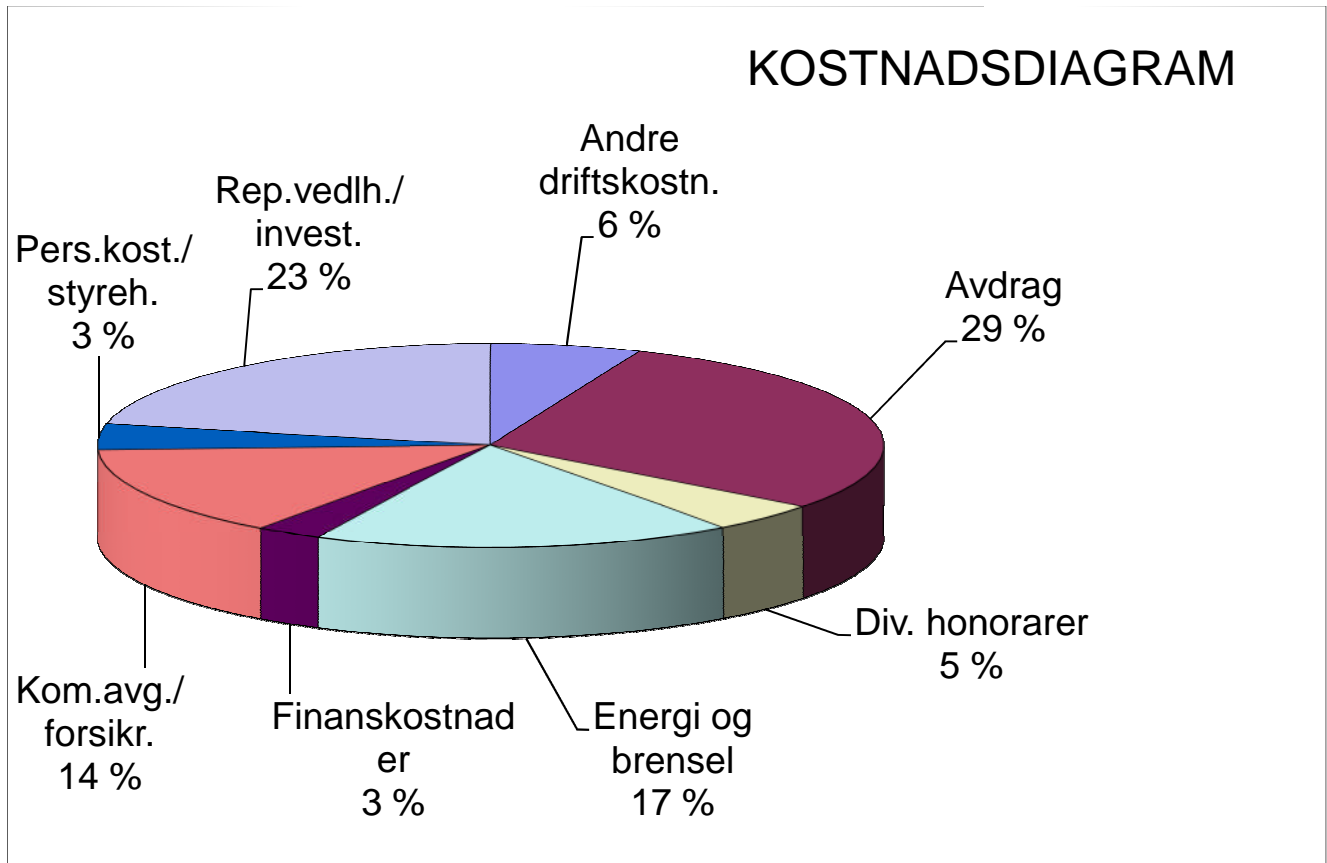
Årets resultat på kr 1.869.847 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2013 ble det innbetalt kr null på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 466.657.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet med større vedlikehold, da dette vil vedtas på en ekstraordinær generalforsamling senere i år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har blitt redusert med kr 248.530 (- 47%). Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i EIKA til en flytende rentesats 4,1% pr 29.01.2014.

Lånet er et annuitetslån, med gjenværende løpetid på ca 7 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2014 utgjør kr 91.551, hvilket er en økning på kr 3.096.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Driften i 2014 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Det påpekes allikevel at det fra styrets side forventes at en større rehabilitering igangsettes i nær fremtid, og at dette da vil kreve et låneopptak.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27. mars 2014
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 869 847. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nedre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. april 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		694 539	668 549	694 539	466 657
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 869 847	2 101 265	1 461 000	2 289 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 097 728	-2 048 937	0	-860 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-26 338	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-227 881	25 990	1 461 000	1 429 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		466 657	694 539	2 155 539	1 895 657
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 510 271	1 737 463		
Kortsiktig gjeld		-1 043 613	-1 042 925		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		466 657	694 539		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 724 452	1 747 377	1 721 256	430 617
Innkrevde felleskostnader	2	5 207 712	5 207 712	5 208 744	6 355 383
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 932 164	6 955 089	6 930 000	6 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-44 118	-33 412	-45 000	-58 000
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-5 125	-4 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 456	-88 456	-89 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-230 323	-115 227	-120 000	-150 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-1 275 510	-1 312 475	-1 500 000	-625 000
Forsikringer		-528 420	-467 220	-530 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-499 930	-474 213	-496 000	-525 000
Energi/fyring	9	-1 239 228	-1 158 734	-1 500 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-276 842	-270 568	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	10	-420 865	-483 369	-500 000	-534 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 880 617	-4 629 850	-5 288 000	-4 355 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 051 547	2 325 239	1 642 000	2 431 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	26 338	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 051 547	2 351 577	1 642 000	2 431 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 024	15 783	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-193 724	-266 095	-196 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 700	-250 313	-181 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		1 869 847	2 101 265	1 461 000	2 289 000
Til annen egenkapital		1 869 847			

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	23 378	41 724
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 197 440	1 415 599
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		289 453	280 141
SUM OMLØPSMIDLER		1 510 271	1 737 463
SUM EIENDELER		55 314 390	55 541 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 900	10 900
Annen egenkapital	17	21 842 844	19 972 998
SUM EGENKAPITAL		21 853 744	19 983 898
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 084 132	6 181 860
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 417 032	34 514 760
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		611 395	601 121
Skyldig til offentlige myndigheter	21	137	62
Påløpne renter		4 524	12 882
Påløpne avdrag		426 585	418 017
Annen kortsiktig gjeld	22	972	10 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 043 613	1 042 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 314 390	55 541 582

Pantstillelse	23	49 052 820	49 052 820
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27. mars 2014
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /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-forningelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 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 pantobligasjonen 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	3 704 640
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	10 416
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 108
Kapitalkostnader (IN)	1 723 344
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 724 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 207 712

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 800
Påløpne feriepenger	-972
Arbeidsgiveravgift	-36 346
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 118

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr	-250 000
--	----------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	-5 125
---	--------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-2 826
OBOS Prosjekt AS	-126 883
Andre konsulenthonorarer	-100 615
SUM KONSULENTHONORAR	-230 323

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-780 193
Drift/vedlikehold VVS	-14 804
Drift/vedlikehold elektro	-199 977
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 294
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 480
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-69 269
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 250
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 308
Egenandel forsikring	-8 000

Kostnader dugnader	-6 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 275 510

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-324 581
Feieavgift	-227
Renovasjonsavgift	-175 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-499 930

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-95 088
Fjernvarme	-1 144 141
SUM ENERGI / FYRING	-1 239 228

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 335
Container	-30 915
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 049
Verktøy og redskaper	-7 855
Driftsmateriell	-3 938
Vaktmestertjenester	-233 448
Renhold ved firmaer	-4 825
Snørydding/gressklipping	-7 031
Andre fremmede tjenester	-92 871
Kontor- og datarekvisita	-939
Trykksaker	-1 333
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 690
Telefon/bredbånd	-1 963
Porto	-10 767
Vedlikehold biler/maskiner osv	-557
Bilgodtgjørelse	-972
Reisekostnader	-115
Bank- og kortgebyr	-1 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 865

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	9 312
SUM FINANSINTEKTER	12 024

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	Renter	-36 037
Eika Boligkreditt AS	Renter	-156 551
Husbanken	Gebyr	-60
Eika Boligkreditt AS	Gebyr	-600
Renter på leverandørgjeld		-16
Andre rentekostnader		-460
SUM FINANSKOSTNADER		-193 724

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
SUM BYGNINGER	53 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.58

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

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

Tilgang 2005	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 981
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	20 397
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 378

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 819 631
Egenkapital fra IN tidligere	816 295
Egenkapital fra IN 2013	0
Reduksjon EK fra IN	-793 082
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 842 844

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 GJELDSBREV LÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2009	-5 408 065	
Nedbetalt tidligere	1 341 027	
Nedbetalt i år	409 373	
		-3 657 665

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 2,09%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2004	-15 813 120	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 882 003	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 688 355	
Nedbetalt tidligere, IN	816 295	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-426 467

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 084 132
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800
Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200
Oppskrevet 1987	-475 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-27 827 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-137
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-137

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-972
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-972

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	27 827 200
Pantelån:	4 084 132
Påløpne avdrag:	426 585
Beregnete IN forpliktelser:	23 213
TOTALT	32 361 130

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	53 000 000
Tomt:	802 468
TOTALT	53 802 468

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

Lars Sten Røvik	Ravnkroken 15 J
Even Aastorp	Ravnkroken 13 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rosilee Elisabeth Mijer	Ravnkroken 23 B
--------------------------------	------------------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Camilla Giske	Ravnkroken 27 G
2. Roar Wold	Ravnkroken 29 E

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på generalforsamling

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
----------------------	------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
-------------------------	------------------------

Oslo, 28.03.2014

For valgkomiteen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Tor Helge Borg /s/

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

I siste periode har styret gjennomført 12 styremøter. Styret har vært representert i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) gjennom resursforum, styrelederkonferanser, Klekken seminar og Holmlia fjernvarmeprosjekt.

Gjennom stiftelsen SHN, bydelens politikere og dialog med kommunale etater har styret arbeidet aktivt for et bedre og tryggere bomiljø. Til tross for dette opplevde vi selvtukt fra Oslo kommune da lekeplassen Holmlia Press Play ble etablert høsten 2013/vinteren 2014. Etter oppstart fikk vi allikevel påvirket utforming og støyende bruk, slik at resultatet er å leve med.

Holmlia Fjernvarmeprosjekt er nå avviklet i SHN og etablert som egen stiftelse under navnet MinVarme. Stiftelsen arbeider for at borettslagene på Holmlia skal gunstige avtalebetingelser når leveranseavtalene med Hafslund fjernvarme reforhandles. Nedre Ravnåsen borettslag er medlem i MinVarme, og har gitt stiftelse fullmakt til å representere borettslaget i kontraktsforhandlingene.

Styret har videre:

- ° byttet forsikringspartner fra IF til Gjensidige, som gir en besparelse på ca 250 000 kroner pr år.
- ° gjennomført kursing i styrearbeid, helse, miljø og sikkerhet (HMS) og reklamasjoner.
- ° gjennomført årlige kontroller av brannsikkerheten i borettslaget.

Borettslaget er 30 år i 2014. Borettslagets opprinnelige lån i Husbanken er nedbetalt pr 1. april, og dette gir oss mulighet til å finansiere sårt tiltrengt oppgradering av borettslaget.

Styret engasjerte høsten 2013 OBOS Prosjekt AS og arkitektfirma 4B til å legge fram et skisseprosjekt for rehabilitering av terrasser og fasader. OBOS Prosjekt AS har også utarbeidet en energiøkonomiseringsanalyse m/ rapport som viser gode gevinster på enkelte ENØK. Skisseprosjektet og ENØK- analysen gir styret og generalforsamlingen et godt beslutningsgrunnlag for til å vurdere det endelige omfang av oppgraderingen. Arkitektens forslag m/alternative løsninger ble presentert for beboermøte 3. mars 2014, og styret mottok gode og konstruktive tilbakemeldinger både i møtet og i ettertid.

Styret har justert fremdriftsplanen, og vil legge fram byggeprosjektet med finansieringsplan i en ekstraordinær generalforsamling 19. juni. Prosjektet vil presenteres for beboerne i et beboermøte 4. juni.

Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9.. Borettslagets styre kan også nås på: nedreravnasen@styrerommet.net og har hjemmeside <http://www.nedreravnasen.no/>.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 23169390.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø avtale med Securitas om bomiljøvektertjeneste i borettslaget. Securitas går to runder i døgnet, men kan tilkalles ved behov.

Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på 91 66 05 16. Denne tjenesten er gratis.

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 beboerbrosjyren.

Nøkler

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

Beboerbrosjyre

Beboerbrosjyre for Nedre Ravnåsen borettslag gir utfyllende opplysninger om borettslaget. Sist oppdaterte versjon er fra 2011 (3.utgave). Ta kontakt med styret om du ikke har siste versjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82461366. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannsikkerheten i den enkelte leilighet. Siste kontroll viser en positiv tendens, men fortsatt er det beboere som ikke har hentet sine nye brannslukkeapparater. Norske Brannvern anbefaler at de gamle ioniske røykvarslerne skiftes ut med optiske og at det vurderes mer enn en røykvarsler i hver bolig.

HMS

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

Styret ivaretar HMS internkontroll ved årlig kontroll av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Kabel-TV

Multinett er borettslagenes eget selskap som fremforhandler gode avtaler for TV, Internett og telefoni på Holmlia og omegn. Borettslaget har, gjennom Multinett inngått ny avtale med GET. For bestilling leveranser, melding av feil og eventuelle spørsmål, kontakt GET på tlf 02123.

TV tjenestene og bredbåndshastigheter er i kontinuerlig utvikling, og nye eller forbedrede tjenester lanseres hvert år. Multinett holder borettslagenes styrer oppdaterte om de endringer som finner sted, og nyheter kan også leses på www.multinett.no.

Multinett leverer tjenestene over et nett med avansert teknologi, og hvor feil hos en abonnent kan påvirke andre. Det er derfor viktig å unngå selvforskyldte feil som kan oppstå ved at man kobler utstyr feil, kabler eller splitter signaler for flere uttak selv. Bruk av billige kabler fra enkelte kjedebutikker har også ofte dårlig kvalitet og forringer TV-signaler. Ta derfor alltid kontakt med autorisert installatør om man ønsker flere uttak i husstanden.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport.
Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan.
Reparasjon av skader etter lekkasjer i membran.
- 2012 Reparasjon og omteking av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat (skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer.
Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader.
Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011.
Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til 2011.
Lekkasjer fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett.
En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 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 to terrasser.
- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet.
Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omteking 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 utskifting av alle lyskupper på området.
- 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.
- 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.