

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Ravnåsen 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 Nedre Ravnåsen Borettslag
avholdes mandag 2. mai 2016 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om fremleggelse av ulike forslag til fargevalg av treverk på bygningsmassen.
- B) Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om løpende økonomisk oppdatering til beboere hver 8. uke.
- C) Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om at styre har kontortid 1 time hver uke for beboerne
- D) Forslag fra styre om nye markise løsninger
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 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, 17.03.2016
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Even Aastorp /s/ Lars Sten Rørvik /s/ Roar Wold /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
Styremedlem	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
Styremedlem	Roar Wold (valgt inn 14.01.16)	Ravnkroken 29 E
Varamedlem	Camilla Giske	Ravnkroken 27 G

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Per Jørgen Sundstrøm		Ravnkroken 13 D
Varadelegert		
Lars Sten Rørvik		Ravnkroken 15 J

Valgkomiteen

Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C
Tor Alberg Sparhell	Ravnkroken 3 B
Maria Tselikova	Sigurd Weisæths Vei 10 A

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

Generelle opplysninger om Nedre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende 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 (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.

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 7.034.546.

Dette er marginalt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er diverse utfakturering fra styret: nøkler, gjesterom og parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 6.083.689.

Dette er ca kr 1,4 millioner høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte bokførte kostnader på konsulenttjenester sammenliknet med budsjett. Videre har det vært utført vedlikehold for ca kr 800.000 mer enn budsjettet. Lave energipriser har hatt motsatt effekt på de faktiske kostnadene, da de er ca kr 300.000 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 894.256 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

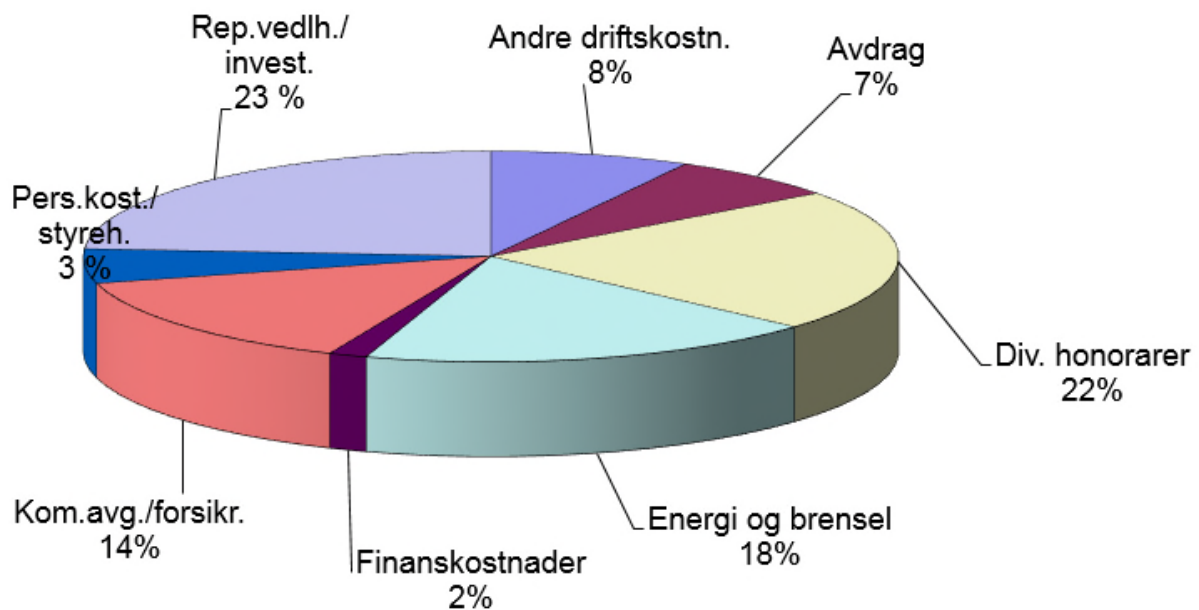
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2.215.493 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 2016".

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

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 millioner til større vedlikehold som omfatter fasaderehabiliteringen. Det er innvilget lån i OBOS Banken for å finansiere arbeidene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Styret budsjettet med lavere energikostnader for 2016, dog noe høyere enn faktiske kostnader i 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 15.008 (+5%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har et lån i Eika.

Gjenværende hovedstol er på ca.2,7 millioner, og den flytende renten 2,8%.

Dette lånet vil nedbetales så snart nytt lån benyttes i forbindelse med prosjektet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 91.404 eks. mva i år.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2016 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 55 millioner. Lånet vil bli utbetalt i flere omganger, og dette i takt med prosjektets fremdrift. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2016.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 17.3.2016
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Even Aastorp /s/ Lars Sten Rørvik /s/ Roar Wold /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 894 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 21. mars 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

546 NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 774 867	466 657	1 774 867	2 215 493
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		894 256	2 162 731	2 233 000	2 659 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-453 630	-854 522	-447 000	-472 455
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		440 626	1 308 209	1 786 000	2 186 545
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 215 493	1 774 867	3 560 867	4 402 038
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 605 466	2 369 862		
Kortsiktig gjeld		-389 973	-594 995		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 215 493	1 774 867		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	429 652	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 009 446	6 319 296	7 009 000	7 413 000
Andre inntekter	3	25 100	69 414	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 034 546	6 818 362	7 009 000	7 413 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 955	-40 397	-65 000	-72 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 250	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-21 400	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 860	-91 552	-120 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-1 339 399	-587 784	-375 000	-610 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 248 692	-791 624	-430 000	-406 000
Forsikringer		-306 191	-279 890	-300 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-650 185	-542 043	-662 000	-657 000
Energi/fyring	10	-1 214 048	-1 065 261	-1 500 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-333 646	-327 426	-343 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-504 538	-502 088	-588 000	-591 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 083 689	-4 526 516	-4 661 000	-4 681 000
DRIFTSRESULTAT		950 857	2 291 846	2 348 000	2 732 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 725	12 710	10 000	2 000
Finanskostnader	13	-100 326	-141 825	-125 000	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 601	-129 115	-115 000	-73 000
ÅRSRESULTAT		894 256	2 162 731	2 233 000	2 659 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		894 256			

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer		0	20 180
Driftskonto OBOS-banken		2 231 870	1 981 937
Skattetrekk OBOS-banken		5 620	0
Innestående i andre banker		65 098	69 453
Sparekonto OBOS-banken		302 878	298 292
SUM OMLØPSMIDLER		2 605 466	2 369 862
SUM EIENDELER		56 409 585	56 173 981
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		24 899 832	24 005 576
SUM EGENKAPITAL		24 910 732	24 016 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 775 980	3 229 610
Borettsinnskudd	18	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	19	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 108 880	31 562 510
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		373 366	594 995
Skyldig til offentlige myndigheter	20	8 856	0
Annen kortsiktig gjeld	21	7 751	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		389 973	594 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 409 585	56 173 981

Pantstillelse	22	96 358 004	49 052 820
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2016,

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Even Aastorp /s/ Lars Sten Rørvik /s/ Roar Wold /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 506 374
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	10 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 009 446

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre leieinntekter	25 100
SUM ANDRE INNETEKTER	25 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 200
Påløpte feriepenger	-7 751
Arbeidsgiveravgift	-44 005
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 955

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 250.000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 13.645, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5.375. 5 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-594
OBOS	-19 080
OBOS Prosjekt AS	-417 768
Andre konsulenthonorarer	-901 957
SUM KONSULENTHONORAR	-1 339 399

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hansteen Eriksen & Sønner as	-50 454
Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-56 454
Drift/vedlikehold bygninger	-746 891
Drift/vedlikehold VVS	-18 829
Drift/vedlikehold elektro	-150 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 134
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 962
Erstatning v/vannskader	-10 000
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 248 692

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-437 185
Feieavgift	-227
Renovasjonsavgift	-212 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 185

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 673
Fjernvarme	-1 127 375
SUM ENERGI / FYRING	-1 214 048

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-57 343
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 568
Verktøy og redskaper	-3 222
Driftsmateriell	-474
Lyspærer og sikringer	-3 745
Vaktmestertjenester	-242 160
Renhold ved firmaer	-6 782
Snørydding/gressklipping	-4 609
Andre fremmede tjenester	-115 414
Kontor- og datarekvisita	-11 613
Trykksaker	-3 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-784
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 645
Andre kontorkostnader	-11 697
Telefon, annet	-2 091
Porto	-6 627
Bilgodtgjørelse	-923
Reisekostnader	-143
Bank- og kortgebyr	-1 381
Velferdskostnader	-5 207
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-504 538

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 586
Renter bank	70
Andre renteinntekter	36 224
SUM FINANSINNEKTER	43 725

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	Renter	-99 432
Eika Boligkreditt AS	Gebyr	-600
Renter på leverandørgjeld		-294
SUM FINANSKOSTNADER		-100 326

NOTE: 14**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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tilhenger**

Tilgang 2005	16 150
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-16 149
---------------------	---------

	1
--	---

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**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.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2009	-5 408 065
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	2 178 455
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	453 630
----------------	---------

	-2 775 980
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 775 980
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800
------------------	-------------

Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200
-------------------------------------	----------

Oppskrevet 1987	-475 200
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-27 827 200
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-5 620
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 236
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-8 856

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 751
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 751

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	2 775 980
TOTALT	30 603 180

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 000 000
Tomt	802 468
TOTALT	53 802 468

FORSLAG A**Rehabilitering - Fargevalg**

Styret skal fremlegge 3 forslag til fargevalg av treverk på bygningsmassen.

Forslag til vedtak.

Styret fremlegger forslag til 3 fargevalg for avstemning i Generalforsamling.

Styret mener et fargevalg på treverk ikke kan besluttes uavhengig av material- og fargevalg for alle elementer som er berørt av rehabiliteringen. På grunn av fremdrift og bestillingstid på de enkelte bygningselementene var det nødvendig å ta beslutning innen uke 14. Styrets beslutning er vist på informasjonstavla i garasjen.

Styrets forslag til vedtak.

Det legges ikke frem alternative fargevalg for avstemning i generalforsamlingen.

FORSLAG B**Rehabilitering – Økonomi**

Styret skal holde beboerne/generalforsamlingen løpende oppdatert om den økonomiske utviklingen under rehabiliteringen. Det viser seg dessverre ofte ved rehabilitering at kostnadene har kommet ut av kontroll, uten at beboere har blitt informert.

Forslag til vedtak.

Styret gir en skriftlig løpende økonomisk oppdatering hver 8. uke til beboere/generalforsamlingen.

Styret har stort fokus på økonomi og vil holde beboerne oppdatert på den økonomiske utviklingen under hele rehabiliteringsprosessen. For at all informasjon skal komme ut til alle beboere, ønsker styret å bruke de rundskriv. Disse kommer normalt ut en gang i måneden.

Styrets forslag til vedtak.

Beboerne vil bli løpende informert om rehabiliteringens økonomisk status gjennom de faste rundskrivene, men ønsker ikke å binde seg til faste intervaller.

FORSLAG C

Tilgjengelig styre.

Mange beboere opplever at henvendelser til styret ikke blir besvart, eller at det tar uker/måneder å få svar. I den perioden borettslaget nå går inn i, må styret være tilgjengelig for beboere hvis en ikke skal ha en koordinator hos byggherre å forholde seg til, med spørsmål knyttet til rehabiliteringen. Det foreslås at styret (1 medlem) er tilgjengelig på sitt kontor 1 time en ettermiddag pr. uke. Det er vanlig i mange borettslag at styret er tilgjengelig en dag pr. uke under normale omstendigheter.

Henvendelser til styret blir normalt besvart umiddelbart, enten det er gjennom vakttelefon, skriv eller på e-mail. I en hektisk periode høsten 2015, rakk beklageligvis ikke styret å besvare alle henvendelsene.

Over mange år har styret vært tilgjengelig første tirsdag i måneden for at beboerne kan komme innom å snakke med oss. Det er få beboere som benytter seg av det.

Med yrkesaktive styremedlemmer, er det ikke mulig å binde seg til faste tider. Styrets faste møter kan derfor variere i tid. Beboerne holdes informert om dette gjennom rundskriv. Det er ikke ønskelig å binde fremtidige styre.

Styrets forslag til vedtak.

Styret skal besvare henvendelser så raskt det er mulig og innenfor forvaltningslovens tidsfrister. Styret skal være tilgjengelig for beboerne til fastsatte tider som kunngjøres.

FORSLAG D

Markiser

I utgangspunktet er markiser og annen solavskjerming den enkelte andelseiere sin eiendom. All økonomi knyttet til anskaffelse, drift og vedlikehold er derfor den enkelte andelseiere sitt ansvar.

I grunnlaget for rehabiliteringen er det forutsatt at markiser kan gjenbrukes i den grad de er hele, fungerende og kan re monteres. Kostnadene for demontering og re montering er forutsatt dekket av borettslaget, mens nye markiser, motordrift og eventuell annen solavskjerming er forutsatt dekket av den enkelte.

Borettslaget har gjennomført en priskonkurrans e, og firma Hilmar Hammerhei AS (HH) er valgt til leverandør av de markisearbeider som skal dekk es av borettslaget. Styret anbefaler andelseierne å bruke Hilmar Hammerhei AS med de prisene som er kunngjort. Styret har dessverre på bakgrunn av utilstrekkelige tilsendte opplysninger videreformidlet beboerne feil info om markiser i forbindelse med bod.

Under detaljprosjekteringen er det nå avklart at økt høyde på terrassene (økt isolasjon) gjør at markiser som i dag dekker hele terrassens bredde, må kappes for ikke å komme i konflikt med bodene. Dette gjelder de aller fleste terrasser og hager. Når en markise kappes, kan ikke duken gjenbrukes. Dette igjen innebærer at duker på begge markisene bør skiftes.

Styret og de prosjekterende har lagt stor vekt på at valgte konstruksjonsløsninger og materialer er funksjonelle, varige og enkle å vedlikeholde. Likeledes vil markisefargene bli tatt ut fra en samlet vurdering som gir et godt og harmonisk uttrykk.

Generalforsamlingen bes å ta et valg på 3 alternative løsninger.

Alternativ 1.

Nye markiser m/motor for alle leiligheter bestilles og dekk es av borettslaget. Tilsvarende solavskjerming (screen) over enkeltvinduer i de 2 øverste etasjene.

Alternativ 2.

Alle kostnaden for de markisene som må kappes dekk es av borettslaget. Om motoren MÅ byttes inngår dette i dekningen. Har ikke markisen motordrift, så omfattes motor ikke i dekningen.

Alternativ 3.

Andelseier bestiller selv og dekker alle kostnader til valgte nye markiser m/tak, kapping, motor og skifte av duk.

For alternativ 1 og 2.

Styret beslutter farge på ny duk. Borettslaget bekoster likt tak over ALLE markisene.

Det er Pt. ikke mottatt pristilbud på alle alternativer. En beskrivelse med sammenstilling av kostnader, sammenligning mellom alternativene, vil bli kunngjort før generalforsamlingen 2. mai.

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

Even Aastorp Ravnkroken 13 E
Angelika Otten Ravnkroken 15 C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sondre Hole Ravnkroken 17 A
2. Gunn Tove Hovdegard Ravnkroken 27 E

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelika Otten Ravnkroken 15 C

D. Som valgkomité foreslås:

Tom Bjørnar Lier Ravnkroken 5 C
Tor Alberg Sparhell Ravnkroken 3 B

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Tom Bjørnar Lier
Tor Alberg Sparhell
Maria Tselikova

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I siste styreperiode, fra ordinær generalforsamling 27. mai 2015, har styret gjennomført 26 møter. Styret har også vært representert i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) gjennom ressursforum, styrelederkonferanser og Klekken seminar. Vi har også deltatt i stiftelsen MinVarme og kabelselskapet Multinett.

Det viktige og omfattende arbeidet med forberedelser og oppstart av rehabiliteringen har vært en krevende prosess som har tatt mye tid i styreperioden.

Generalforsamlingen 27. mai 2015 ga styret fullmakt til å gjennomføre rehabiliteringen innenfor de løsninger som lå til grunn for vedtaket og innenfor en økonomisk ramme på 65 mill. kroner.

Styret og de prosjekterende bearbeidet mange alternativer for individuelle og standard løsninger, og presenterte disse for beboerne 24. september. Styret fikk svært mange ulike og nyttige innspill under og etter beboermøtet. Standard løsninger for oppklossing og heller på terrasser og gangplan, rekkverk, boder, dører og vinduer ble besluttet i styremøte 10. november, og kunngjort i rundskriv november 2015.

Etter en priskonkurranse ble det innledet videre forhandlinger og avklaringer om detaljer før vi undertegnet en kontrakt med firma S-Bygg AS den 9. februar 2016. Kontraktssummen er på kr 57 291 237,-, inkl. mva.

Like før jul 2015 fremmet 16 andelseiere krav om ekstraordinær generalforsamling, hvor de ba om fornyet behandling av boder på terrasser og høyde på vinduer. Vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 19. januar 2016 er nå styrende for rehabiliteringen.

Også i ettertid er det kommet innspill om endringer og søknader om dispensasjon fra de vedtatte løsningene. Styret har så langt avvist alle innspill, søknader og dispensasjoner.

Til nærværende generalforsamling er det også kommet inn forslag om endringer av planlagte og prosjekterte detaljer. Prosjektet er nå inne i en fase hvor alle nye endringer krever fornyet prosjektering, endringsprosesser i økonomi og fremdrift. Slike endringsprosesser er både arbeidskrevende og svært kostnadsdrivende.

Styret

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

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

Nedre Ravnåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 23169390.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier 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 garasje plass 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. Siste 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 og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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 avtaler med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannsikkerheten i den enkelte leilighet og i fellesareal. Siste kontroll viser en positiv tendens, men enkelte anmerkninger vil bli fulgt opp av styret. Forlengelse av avtalen er til behandling..

HMS

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Nedre Ravnåsen Borettslag 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.

Kabel-TV, telefoni og bredbånd

Multinett er borettslagets eget selskap som fremforhandler gode avtaler for TV, internett og telefoni. I forbindelse med overgang fra koaksial- til fibernett, bistår Multinett med ny kollektiv avtale for disse tjenestene. Leverandør vil fortsatt være GET. Avtalen vil ventelig være på plass innen medio mai i år

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2015 Nytt fibernett for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og gjesteparkeringen.
- 2014 Reparasjon og omteking av membran på gangplan over nr. 13 og 27. Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet forsetter i 2015)
Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass.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.