

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. 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 forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per 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 Svarttjern Borettslag avholdes
mandag 21. mai 2012 kl. 18.30 i aulaen, Bjøråsen skole.

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 2011**
 - A) Årsberetning og regnskap for 2011
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Andre godtgjørelser

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 16.04.2012

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Jan Ivar Hoffsbakken /s/ Anne Bente R Andersen /s/
Marianne Fosshaug /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs vei 148
Nestleder	Jan Ivar Hoffsbakken	Odvar Solbergs vei 138
Sekretær	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs vei 184
Styremedlem	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergs vei 120
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs vei 214
Styremedlem	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs vei 166
Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs vei 216
Varamedlem	Vidar Pedersen	Odvar Solbergs vei 218

Delegert OBOS generalforsamling	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs vei 166
Varadelegert OBOS generalforsamling	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergs vei 120

Valgkomiteen

Valgkomite	Liv Andresen	Odvar Solbergs vei 136
Valgkomite	Sigrun Langeland	Odvar Solbergs vei 128
Valgkomite	Paul Smedbakken	Odvar Solbergs vei 120

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 650 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 118-148
- Odvar Solbergs Vei 152-222

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 86 668 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 97 - 148, 149

Borettslaget er delt inn i følgende seks tun:

- Tun 1:** Odvar Solbergs vei 120-132
- Tun 2:** Odvar Solbergs vei 134-148
- Tun 3:** Odvar Solbergs vei 168-180
- Tun 4:** Odvar Solbergs vei 156-166/182-184
- Tun 5:** Odvar Solbergs vei 186-204
- Tun 6:** Odvar Solbergs vei 206-218

Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus (Tjernhuset) som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.

Det er satt opp bommer ved de to innkjøringene til det indre boområdet. Avgiften for å kjøre inn er satt til kr 30,-. Det er generalforsamlingen som har vedtatt denne avgiften. Bevegelseshemmede kan etter søknad få utdelt en bomåpner mot et depositum på kr 500,-. Også andre med kort eller langvarig funksjonshemming kan søke om en slik åpner. Det er videre satt opp to bommer på gangveiene, henholdsvis ved OSV. 134 og OSV. 218.

På borettslagets eiendom ligger det tre parkeringshus. To av disse har også tilfluktsrom. Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

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.

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.

Styret

Styret har kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrerommet ligger i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120. Styrets medlemmer kan nås på følgende e-post-adresse: styret@svarttjern.no

Er det klager eller andre saker beboerne ønsker skal styrebehandles, må disse leveres skriftlig via e-post eller brev. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

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.

Vaktmestertjeneste

Svarttjern borettslag er sammen med de andre borettslagene på Romsås sameier i Romsås Vaktmestersentral BA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral kjøpte driftsbygningen i Romsås senter 6 i 2003 av Oslo kommune. Bygningen ble rehabilitert i 2006. Vaktmestersentralen ivaretar det tradisjonelle vedlikeholdet i borettslaget.

To lokalvaktmestere er tilknyttet borettslaget. På dagtid kan disse lokalvaktmestrene nås på telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) eller 22 10 17 86 (tun 4-6). Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er **22 21 30 00**. I tillegg til den fagkunnskapen de ansatte i vaktmestersentralen besitter, har borettslaget også avtale med firmaer på elektriker- og rørleggersiden.

Det er også mulig å nå Romsås Vaktmestersentral på e-post: rvs@sentralen.net.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

Brikker/skilt/garasjeåpnere/ventiler

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med sendere til p-husene kjøpes i styrets kontortid.

I kontortiden er det også mulig å bestille navneskilt til postkassene. Slike skilt kan den enkelte andelseier også selv bestille ved å kontakte Romsås Vaktmestersentral på telefon 22 21 30 00. Det er også mulig å kjøpe avtrekksventiler i kontortiden. Navneendringer på ringetablåene kan bestilles hos Holth Elektro AS på telefon 21 44 97 70.

Kabel-TV

Fra januar 2012 ble avtalen med Get som leverandør av kabel-tv og bredbånd på Romsås videreført. Den nye avtalen har en varighet på 10 år, og er fremforhandlet via Romsås Vaktmestersentral. Avtalen inneholder blant annet en utvidet grunnpakke, HDPVR-boks og grunnleveranse bredbånd.

Get kan kontaktes via servicetelefon 02123. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no. På Gets hjemmeside finner du oversikt over produkter og tjenester, samt bestillingsmuligheter og annen kundeservice. Romsås Vaktmestersentral er nærmeste Get-forhandler.

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

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen. Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index. Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode.

Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre per kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

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 boligen. Søknadsskjema for 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. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på

www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10040. 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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

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

Rehabilitering og større vedlikehold

2010 - 2014 Rehabiliteringsperiode

2009 - 2010 Totalrehabilitering iverksatt
En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.

2005 - 2007 Utskifting av samtlige 32 heiser

2003 - 2003 Takene på utebodene rehabilitert

2003 - 2003 Taket i p-huset ved butikken tekket om

2002 - 2003 Verandasiden rehabilitert

2002 - 2002 Taket på P-41
Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.

1990 - 1990 Nye vinduer på soveromssiden

1990 - 1990 Begynnelsen 1990- tallet: p-hus
De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.

1980 - 1980 Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter der det er behandlet 85 saker. Utenom styremøtene har arbeidsutvalget med leder, nestleder og sekretær hatt kontortid hver mandag mellom kl. 18.30 og 19.30 i styrerommet, OSV. 120.

Borettslagets styre består av seks styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer er valgt av borettslagets øverste myndighet – generalforsamlingen – til å forvalte og administrere borettslaget. Borettslaget har et eget dyreutvalg som har kontortid hver mandag mellom kl. 19.00 og 20.00 i Tjernhuset.

I tillegg til å behandle saker reist av blant annet andelseiere, instanser, offentlige myndigheter eller på initiativ fra styret selv, forvalter også styret borettslaget innenfor gitte økonomiske rammer. Styret kan alene vedta justeringer av felleskostnadene.

Borettslagets tillitsvalgte har skrevet under på taushetserklæring. Det er videre tegnet en egen skadeforsikring for de tillitsvalgte knyttet til deres tillitsverv.

Etter behov gir styret også ut informasjonsskriv til beboerne om aktuelle saker. Disse skrivenes utgis på hvitt papir. I forbindelse med den pågående rehabiliteringen, benytter borettslaget røde rundskriv om det som omhandler dette arbeidet.

Fordi borettslaget ikke har noe eget velferdsutvalg, er det det sittende styret som planlegger og gjennomfører blant annet dugnader og velferdstiltak.

På vegne av borettslaget kan styret inngå avtaler med leverandører av varer og tjenester. Det ligger også inn under styrets ansvar å ansette vaktmestere eller andre. Borettslaget har en egen instruks for lokalvaktmestrene.

Styret kan på vegne av borettslaget si opp leieforholdet til andelseiere. I 2010 gikk borettslaget til en oppsigelse.

Styrets medlemmer har også tatt del i tiltak og arrangementer til beste både for egne beboere og Romsås og stedets befolkning som sådan. Dette har skjedd både i form av økonomisk støtte og/eller at medlemmer av styret har tatt aktiv del i ulike komiteer eller utvalg. Dette har enten dreid seg om samarbeid mellom borettslagene eller i form av samarbeid med de frivillige organisasjonene.

Rehabiliteringen

Rehabiliteringsprosjektet hadde i 2011 kostnader på kr. 181.637.431,-. Prosjektet holder seg innenfor budsjettet.

Prosjektet har en kostnadsramme på 326,6 millioner kroner. For å finansiere et prosjekt som dette er det nødvendige med et låneopptak på 318 millioner kroner.

En ekstraordinær generalforsamling 23. mars 2009 ga styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringen etter den planen og innenfor de kostnadsrammer som her er nevnt.

I punktet «Regnskapet for 2011» er det gitt en nærmere redegjørelse for hvordan prosjektet finansieres i selve byggeperioden.

Styret og byggekomiteen gir fortløpende ut informasjonsskriv om hvordan framdriften i prosjektet er. I 2011 ble det omdelt 21 slike skriv til andelseierne.

Vedlikehold bygninger

Borettslaget brukte i 2011 kr. 806.473,- til generelt vedlikehold av bygningsmassen. Disse kostnadene framkommer i regnskapets note 8 – drift/vedlikehold bygninger.

Den største kostnaden knytter seg til nytt callinganlegg (kr. 140.029,-) og nye sluttstykker (kr. 122.361,-) til de nye inngangsdørene som kommer.

Av andre store kostnader kan nevnes nye takvifter med kr. 106.500,- og tagbrikker med kr. 83.350,-. Det kan også opplyses om at kostnader til trappevask for en måned ved en inkurie er ført i denne noten med kr. 63.990,-.

Vedlikehold utvendige anlegg

Til vedlikehold og opprusting av uteområdet er det uteom rehabiliteringen medgått kr. 133.672,-.

De største kostnadene knytter seg til diverse reparasjon av varmekabler med kr. 26.812,50 og ekstra søppelbil med kr. 37.521,50.

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

Det er medgått kr. 502.138,- til vedlikehold i borettslagets tre p-hus. De største kostnadene gjelder rehabilitering av søyler/betong med kr. 199.678,-, remontering av lamper med kr. 37.500,-, serviceavtale porter med kr. 33.632,- og nye radiomottakere med kr. 42.819,-.

Drift/vedlikehold heiser

Til drift og vedlikehold av heiser er det medgått kr. 521.291,-. De største kostnadene gjelder serviceavtale for de 32 heisene med kr. 173.678,- og heisgebyrer til Oslo kommune med kr. 145.000.

Også i 2011 har det vært hærverk på noen av heisene. Kostnadene til dette beløp seg til kr. 28.084,-.

Velferd

Borettslaget brukte i 2011 kr. 152.262,- til ulike velferdstiltak. De største utgiftene knytter seg til pensjonistturen til Frederikshavn og Romsås Cup i fotball.

Årsmelding fra dyreutvalget

Dyreutvalget har hatt følgende styre:

Leder:	Liv Andresen	Odvar Solbergs vei 136
Styremedlem:	Sigrun Langeland	Odvar Solbergs vei 128

Utvalget har behandlet alle klager og søknader som har kommet inn. Utvalget har et nært samarbeid med styret i borettslaget. Dyreutvalgets hovedoppgave er å påse at borettslagets regler om dyrehold overholdes slik at alle dyr har et ordnet og trygt forhold i borettslaget.

Hundedugnader planlegges og gjennomføres årlig. Det blir også sendt ut noe informasjon til hundeeiere. Alt dette ser utvalget på som svært viktig for å ha et ordnet dyrehold i vårt lokalmiljø.

Dyreutvalget har kontortid hver mandag i Tjernhuset mellom kl. 19.00 og 20.00. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, komme med klager og søknader.

Utvalget får fra tid til annen meldinger om uregistrerte hunder, og ber i den anledning om beboernes hjelp til å finne ut hvilke andelseiere dette kan gjelde.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 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 som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 36 236 696,-. Dette er kr 879 104,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Husbanken kr 625 000,-, samt bompenger og diverse småsalg av nøkler etc.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 51 396 126,-. Dette er kr 35 410 306,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadsføring av rehabiliteringsprosjektet med kr 35 552 353,-, jf. note 8.

Styrets budsjett er satt opp for ordinær drift. Korrigert for rehabiliteringsprosjektet viser regnskap for ordinær drift kr 15 843 773,-, en marginal reduksjon i forhold til budsjettet.

Rehabiliteringsprosjektet budsjetteres og kostnadsstyres gjennom egen prosjektledelse levert av OBOS Prosjekt AS.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 20 233 773,-. Korrigert for ovennevnte kostnadsføring av rehabiliteringsprosjektet, viser imidlertid resultatet et overskudd på kr 15 318 580,-. Dette resultatet er i første rekke et uttrykk for uttaket fra byggelånsrammen ved årsskiftet 2011/2012. Borettslagets likviditet vil under rehabiliteringsprosjektet i stor grad dekkes inn ved byggelånskreditt som supplerer de ordinære driftsinntektene.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2011 utgjorde kr 8 021 767. Dette er som nevnt over i første rekke et uttrykk for uttaket fra byggelånsrammen ved avslutningen av regnskapet 2011.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det ikke satt av midler til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

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 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med ca. 14 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har tre lån i Terra Boligspare AS:

Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, avdragsfritt i 3 år, og til en flytende rentesats på 3,95% per 01.03.2012. Gjenværende løpetid på lånet er 37 år.

Lån 2, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats på 3,95% per 01.03.2012. Gjenværende løpetid på lånet er 22,5 år.

Lån 3, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats 3,95% per 01.03.2012. Gjenværende løpetid på lånet er 4 år.

Borettslaget er innvilget prosjektlån hos OBOS med ramme kr 288 000 000,-. Åpnet ramme per 01.03.2012 er kr 130 000 000,- med flytende rente 3,5 %. Kr 130 000 000,- av åpnet ramme er overført til et midlertidig nedbetalingslån med flytende rente 3,95 %.

Ved avsluttet rehabilitering vil borettslaget erstatte prosjektfinansieringen med et langsiktig nedbetalingslån som anskaffes etter en anbudsrunde til større banker.

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

Innskuddsrente (per 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

I samband med løpende rehabiliteringsprosjekt vil borettslaget dekke inn ordinære og prosjektrelaterte kostnader gjennom en kombinasjon av ordinære driftsinntekter og løpende uttak fra byggelånsrammen.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2011 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 16.04.2012

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Jan Ivar Hoffsbakken /s/ Anne Bente R Andersen /s/

Marianne Fosshaug /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag, som viser et underskudd på kr 20 233 773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 Svarttjern Borettslag per 31. desember 2011, 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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, 7. mai 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

374 SVARTTJERN 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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PER 01.01		17 611 512	34 977 805	17 611 512	8 021 768
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-20 233 773	-5 116 576	13 268 772	10 440 491
Fradrag for gjennomført påkostn.		-82 955 492	-35 825 869	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	100 000 000	30 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-6 156 040	-5 998 663	-6 100 000	-6 260 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-22 997	0	0	0
Red. annen langs. gjeld		-321 813	-812 898	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		100 370	387 713	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 589 745	-17 366 293	7 168 772	4 180 491
C. DISP. MIDLER PER 31.12		8 021 767	17 611 512	24 780 284	12 202 259
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		16 549 711	23 053 710		
Kortsiktig gjeld		-8 527 944	-5 442 197		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12		8 021 767	17 611 512		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 301 592	33 733 360	35 267 592	35 301 592
Andre inntekter	3	935 104	102 534	90 000	110 000
SUM DRIFTSINNEKTER		36 236 696	33 835 894	35 357 592	35 411 592
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-212 832	-181 145	-148 000	-165 000
Styrehonorar	5	-450 000	-600 000	-600 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 750	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-345 300	-200 900	-200 000	-312 600
Forretningsførerhonorar		-286 656	-286 656	-295 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-135 871	-28 168	-35 000	-60 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-38 304 103	-22 367 514	-1 608 001	-2 046 001
Forsikringer		-1 408 203	-1 356 426	-1 371 500	-1 551 500
Kommunale avgifter	9	-2 967 310	-2 797 475	-3 217 819	-3 100 000
Antenneanlegg		0	-736 226	0	0
Kostnader sameie		-2 712 177	-3 048 198	-3 000 000	-3 500 000
Energi/ fyring		-1 640 772	-2 435 236	-2 500 000	-1 800 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 121 815	-368 055	-1 000 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 668 214	-1 816 193	-1 867 500	-1 530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-51 396 126	-36 364 942	-15 985 820	-16 445 101
DRIFTSRESULTAT		-15 159 430	-2 529 048	19 371 772	18 966 491
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	361 401	660 743	500 000	250 000
Finanskostnader	12	-5 435 744	-3 248 271	-6 603 000	-8 776 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 074 343	-2 587 528	-6 103 000	-8 526 000
ÅRSRESULTAT		-20 233 773	-5 116 576	13 268 772	10 440 491
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-20 233 773	-511 576		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	14	118 781 361	35 825 869
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	2 673 240	2 727 670
Varige driftsmidler	15	23 000	2
Langsiktige fordringer	16	89 375	135 315
SUM ANLEGGSMIDLER		241 556 052	158 677 933
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 755	0
Kortsiktige fordringer	17	940 268	554 425
Driftskonto i OBOS		3 031 489	2 844 100
Sparekonto i OBOS		12 348 436	19 375 476
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	211 763	279 708
SUM OMLØPSMIDLER		16 549 711	23 053 710
SUM EIENDELER		258 105 764	181 731 642
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Opptjent egenkapital		21 965 788	42 199 561
SUM EGENKAPITAL		22 030 688	42 264 461
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	207 806 300	113 962 339
Borettsinnskudd	19	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 934 732	2 256 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		227 547 132	134 024 984
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 501 534	4 461 616
Skyldig offentlig myndigheter	20	64 012	70 902
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	950 271	750 833
Annen kortsiktig gjeld	21	12 128	158 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 527 944	5 442 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 105 764	181 731 642
Pantstillelse	22	276 126 000	276 126 000
Garantiansvar	23	11 243 091	11 472 354

Oslo, 16.04.2012

Styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/

Jan Ivar Hoffsbakken /s/

Anne Bente R Andersen /s/

Marianne Fosshaug /s/

Erik Grøtting /s/

Anne-Lise Hovde Holstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	34 485 192
Lokaler	4 000
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 301 592

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	96 824
Diverse demontering	25 406
Oppgjør for nye entredører	36 000
Salg dørbrikker	28 300
Diverse småsalg	8 900
Salg garasjeåpnere	1 200
Salg av nøkkel	1 000
Salg ventil	200
Viderefakturert kostnad	775
Uhevet utbetalingsanvisning	1 290
Tilskudd fra Husbanken	625 000
Inntektsført oppgjør Romsås Vaktmestersentral ihht. styrevedtak	110 209
SUM ANDRE INNTEKTER	935 104

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 458
Lønn rengjøringshjelp	-9 400
Påløpne feriepenger	-9 909
Arbeidsgiveravgift	-130 065
SUM PERSONALKOSTNADER	-212 832

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 450 000,- I tillegg har styret fått dekket mat, drikke og kurs for kr 43 471,- jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-13 618
OBOS Prosjekt AS	-13 003
Andre konsulenthonorarer	-109 250
SUM KONSULENTHONORAR	-135 871

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar	-24 975
Andre konsulent honorar	-3 601
Kopieringsutgifter	-1 728
Kostnadsføring prosjekt	-35 552 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-35 582 657
Drift/vedlikehold bygninger	-806 473
Drift/vedlikehold VVS	-18 610
Drift/vedlikehold elektro	-648 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 672
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-51 409
Drift/vedlikehold heisanlegg	-521 291
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-502 138
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 539
Egenandel forsikring	-29 928
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 304 103

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 842 023
Renovasjonsavgift	-1 125 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 967 310

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 291
Verktøy og redskaper	-62 644
Driftsmateriell	-24 483
Diverse utstyr	-76 987
Vaktmestertjenester	-113 039
Renhold ved firmaer	-818 953
Snørydding/gressklipping	-4 340
Andre fremmede tjenester	-13 741
Kontor- og datarekvisita	-83 815
Kopieringsmaterieill	-1 980
Trykksaker	-58 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-43 471
Andre kontorkostnader	-14 311
Telefon/bredbånd	-94 191
Porto	-45 257
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 447
Gaver	-630
Bank- og kortgebyr	-6 748
Velferdskostnader	-152 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 668 214

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	11 075
Renter av sparekonto i OBOS	348 436
Andel renteinntekter Romsås Vaktmestersentral	1 891
SUM FINANSINNTEKTER	361 401

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, OBOS	-2 433 834
Renter, Terra1	-1 079 166
Renter, Terra2	-750 296
Renter, Terra3	-1 088 278
Gebyr, OBOS	-600
Gebyr, Terra	-1 800
Andel rentekostnader Romsås Vaktmestersentral	-81 770
SUM FINANSKOSTNADER	-5 435 744

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
SUM BYGNINGER	117 039 811

Tomten ble kjøpt i 1986 Gnr.97/bnr.148 M. flere Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1041. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Arkitekt honorar	7 687 490
Byggetekn.kons.honorar	6 228 354
V.V.S. kons.honorar	304 278
Elektrotekn.kons.honorar	1 664 897
Landskapsarkitekt honorar	733 374
Konsulent veier og ledninger	262 342
Prosjektledelse	4 643 844
Andre konsulent honorar	677 104
Administrasjon	7 159
Kopieringsutgifter	629 250
Bygningsgebyr	190 140
S-Bygg, Mulitbygg AS, Reintertsen AS	157 348 723
Holth Elektro AS	538 556
Parkeringshus	598 170
Prosjektkostnader	50 850
Boder	2 350
Div. andre arbeider	70 550
REHABILITERINGSKOSTNADER	181 637 431
Kostnadsføring 2008	-4 422 316
Kostnadsføring 2009	-7 527 454
Kostnadsføring 2010	-15 343 944
Kostnadsføring 2011	-35 552 353
SUM REHABILITERING	118 781 361

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.1 Tilgang 2011	22 998	22 998
Snøfreser nr.2 Tilgang 1999 Avskrevet tidligere	20 910 -20 909	1
Snøfreser nr.3 Tilgang 1999 Avskrevet tidligere	20 910 -20 909	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg maskin Opprinnelig 2007 Nedbetalt tidligere Nedbetalt i år		319 075 -183 760 -45 940
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		89 375

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekt bompenger, innbetalt 2012 Årsavregning LOS Avregning Romsås Vaktmestersentral, 2011 Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)		16 449 48 055 430 804 444 960
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		940 268

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Terra 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 40 år. Lånet er avdragsfritt til august 2013.

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-30 000 000

Terra 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	708 274	
Nedbetalt i år	565 809	-20 551 656

Terra 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	5 882 956	
Nedbetalt i år	5 590 231	-27 254 644

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 40 år. Lånet er delutbetalt og avdragsfritt i prosjektperioden.

Opprinnelig 2010	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-130 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-207 806 300****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med per måned når selskapet begynner å betale avdrag på avdragsfritt lån hos Terra, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene per 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Avdragsfritt lån hos OBOS er åpnet for finansiering av prosjektperioden. Dette lånet vil senere bli erstattet av et langsiktig nedbetalingslån der betalingsvilkårene blir kjent når låneavtalen er inngått. Lånet er kun delutbetalt. Da lånet vil økes i nær fremtid, har man ikke inkludert dette lånet i oppstillingen under. Lånet er avdragsfritt i prosjektperioden.

Leilighetsnr

Lån TERRA1
Første forfall 01/09-2013

225, 226	40
125, 126, 127, 128, 129, 130	40
141, 142, 143, 144, 187, 188	40
189, 190, 191, 192, 193, 194	40
103, 104, 115, 116, 117, 118	40
167, 168, 169, 170, 177, 178	40
179, 180, 231, 232, 233, 234	40
235, 236, 245, 246, 247, 248	40
261, 262, 263, 264, 265, 266	40
101, 102, 105, 106, 107, 108	40
131, 132, 133, 134, 135, 136	40
137, 138, 145, 146, 147, 148	40
157, 158, 159, 160, 161, 162	40
163, 164, 165, 166, 175, 176	40
1009, 1010, 1025, 1026, 1027, 1028	50
1029, 1030, 1042, 1043, 1044, 1049	50
1050, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091	50
1092, 1093, 1094, 2009, 2010, 2011	50
2012, 2013, 2014, 2021, 2022, 2023	50
2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029	50
2030, 2041, 2042, 2043, 2044, 2049	50
2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055	50
2056, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087	50
2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093	50
2094, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013	50
3014, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025	50
3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3041	50
3042, 3043, 3044, 3049, 3050, 3051	50
3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3083	50
3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089	50
3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 4009	50
4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 4021	50
4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027	50
4028, 4029, 4030, 4041, 4042, 4049	50
4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055	50
4056, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087	50
4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093	50
4094, 5009, 5010, 5011, 5012, 5013	50
5014, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029	50
5030, 5041, 5042, 5049, 5050, 5051	50
5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5083	50
5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089	50
5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 6009	50
6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6025	50
6026, 6027, 6028, 6029, 6030, 6041	50
6042, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053	50
6054, 6055, 6056, 6083, 6084, 6085	50
6086, 6087, 6088, 6089, 6090, 6091	50
6092, 6093, 6094, 7011, 7012, 7013	50
7014, 7025, 7026, 7027, 7028, 7051	50
7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7083	50
7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089	50
7090, 7091, 7092, 8011, 8012, 8013	50
8014, 8027, 8028, 8051, 8052, 8053	50
8054, 8055, 8056, 8083, 8084, 8085	50

8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091	50
8092	50
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	50
1007, 1008, 1015, 1016, 1017, 1018	50
1019, 1020, 1031, 1032, 1033, 1034	50
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	50
1045, 1046, 1047, 1048, 1057, 1058	50
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	50
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	50
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	50
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	50
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	50
2007, 2008, 2015, 2016, 2017, 2018	50
2019, 2020, 2031, 2032, 2033, 2034	50
2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040	50
2045, 2046, 2047, 2048, 2057, 2058	50
2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064	50
2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070	50
2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076	50
2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082	50
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	50
3007, 3008, 3015, 3016, 3017, 3018	50
3019, 3020, 3031, 3032, 3033, 3034	50
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	50
3045, 3046, 3047, 3048, 3057, 3058	50
3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064	50
3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070	50
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	50
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	50
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	50
4007, 4008, 4015, 4016, 4017, 4018	50
4019, 4020, 4031, 4032, 4033, 4034	50
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	50
4045, 4046, 4047, 4048, 4057, 4058	50
4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064	50
4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070	50
4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076	50
4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082	50
5003, 5004, 5015, 5016, 5017, 5018	50
5019, 5020, 5033, 5034, 5035, 5036	50
5045, 5046, 5047, 5048, 5063, 5064	50
5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070	50
5071, 5072, 5077, 5078, 5079, 5080	50
6003, 6004, 6015, 6016, 6017, 6018	50
6019, 6020, 6033, 6034, 6035, 6036	50
6045, 6046, 6047, 6048, 6063, 6064	50
6065, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070	50
6071, 6072, 6077, 6078, 6079, 6080	50
7015, 7016, 7017, 7018, 7047, 7048	50
7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070	50
8015, 8016, 8017, 8018, 8047, 8048	50
8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070	50
1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1022	70
1023, 1024, 1051, 1052, 1053, 1054	70
1055, 1056, 1083, 1084, 1085, 1086	70

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 806 100

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-44 636
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 376
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-64 012

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 909
Utlegg belastet feil selskap	-2 219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 128

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 225 612 400 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2011 en bokført verdi på kr 238 770 437

NOTE: 23**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral og utgjør kr 11 243 091,-.

Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader i Romsås Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Valgkomiteen innstiller på følgende personer:**A. Som styreleder for to år foreslås:**

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs vei 148

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Jan Ivar Hoffsbakken Odvar Solbergs vei 138

Anne Bente R. Andersen Odvar Solbergs vei 184

Marianne Fosshaug Odvar Solbergs vei 120

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs vei 216

Vidar Pedersen Odvar Solbergs vei 218

D. Som delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs vei 166

E. Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Marianne Fosshaug Odvar Solbergs vei 120

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Paul Smedbakken Odvar Solbergs vei 120

Liv Andresen Odvar Solbergs vei 136

Sigrun Langeland Odvar Solbergs vei 128

For valgkomiteen

Paul Smedbakken /s/ Liv Andresen /s/ Sigrun Langeland /s/

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2,3	12 403 915	10 884 385	12 425 792	12 813 260
Avgiftspliktige inntekter		1 446 729	932 942	0	1 200 000
Andre inntekter	4	894 513	3 042 239	2 400 000	1 570 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 745 157	14 859 566	14 825 792	15 583 260
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-9 249 077	-9 040 997	-9 200 000	-9 400 000
Styrehonorar	6	-490 000	-420 000	-430 000	-520 000
Avskrivninger	14,16	-637 645	-580 602	0	-550 000
Revisjonshonorar	7	-10 375	-10 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 192	-134 692	-150 000	-134 000
Konsulenthonorar	8	-7 760	-4 603	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	9	-356 699	-658 008	-450 000	-461 000
Forsikringer		-156 319	-147 021	-161 000	-165 000
Kommunale avgifter	10	-33 815	-29 300	-40 000	-35 000
Kostnader for viderefakturering		-14 291	0	0	0
Antenneanlegg		0	-1	0	0
Kostnader sameie		0	-1 145	-100 000	-100 000
Energi/ fyring		-275 904	-263 938	-300 000	-250 000
Kabel- / TV-anlegg		-22 608	-9 953	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-3 046 616	-3 226 190	-2 577 000	-2 636 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 434 302	-14 526 700	-13 438 000	-14 277 000
DRIFTSRESULTAT		310 855	332 866	1 387 792	1 306 260
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 371	-4 202	0	0
Finanskostnader	13	-318 226	-328 664	-301 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-310 855	-332 866	-301 000	-275 000
ÅRSRESULTAT		0	0	1 086 792	1 031 260

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 641 390	7 912 607
Leiligheter/ lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	16	1 441 562	1 157 856
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		10 417 832	10 405 343
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		43 657	0
Kundefordringer		239 208	313 582
Kortsiktige fordringer	18	337 787	615 030
Driftskonto i OBOS		10 092	0
Innestående bank		194 515	138 399
SUM OMLØPSMIDLER		825 259	1 067 011
SUM EIENDELER		11 243 091	11 472 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent Egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 198 859	8 091 930
Annen langsiktig gjeld	20	340 948	516 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 539 807	8 608 126
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 072
Leverandørgjeld		638 006	387 081
Trukket kassekreditt (Innvilget ramme kr 1000 000)		0	609 789
Skyldig offentlig myndigheter	21	625 134	686 368
Annen kortsiktig gjeld	22	2 440 144	1 175 917
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 703 284	2 864 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 243 091	11 472 354
Pantstillelse	23	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2012, 31.12.2011
Styret for Romsås Vaktmestersentral

Kåre Magnar Karlsen /s/	Bjørn Børvind /s/	Kim Lansborg /s/	Knut Mikkelsen /s/
Tor-Erik Røberg- Larsen /s/	Karin Syversen /s/	Steinar Hansgaard /s/	Jarle Hornseth /s/