

Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme 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 torsdag 22. mai 2014 kl. 18.30 i samlingsalen, 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 2013

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Forslag fra styret om å hente inn resterende låneramme i forbindelse med rehabiliteringen
- B) Forslag fra Ewa Krane, OSV. 146:
 - 1) Husordensreglene henges opp i oppgangene
 - 2) Oppsetting av gjerde bak OSV 146-148
 - 3) Fjerne forbudet mot planting av tuja

5. 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 representant/ vara til Romsås Vaktmestersentral SA for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 29.04.2014

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Marianne Fosshaug /s/

Anne Bente R Andersen /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/ Paul Smedbakken /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs vei 148
Nestleder	Erik Grøtting	Odvar Solbergs vei 214
Sekretær	Marianne Fosshaug	Odvar Solbergs vei 120
Styremedlem	Anne Bente Røssel Andersen	Odvar Solbergs vei 184
Styremedlem	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs vei 166
Styremedlem	Paul Smedbakken	Odvar Solbergs vei 120
Varamedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs vei 208
Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs vei 216

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Styremedlem		
Tor-Erik Røberg-Larsen		Odvar Solbergs vei 148
Varadelegert		
Erik Grøtting		Odvar Solbergs vei 214

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Liv Andresen		Odvar Solbergs vei 136
Egil Henriksen		Odvar Solbergs vei 136
Sigrun Langeland		Odvar Solbergs vei 128

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

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

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

Gårdsnummer 97
Bruksnummer 148 og 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 86 668 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. Borettslaget har ingen fast ansatt. Det er ikke registrert personskade eller ulykker i 2013.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 32 633 700. Dette er kr 2 767 893 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak frafalte felleskostnader for desember måned i 2013.

Andre inntekter består av innbetalt egenandel vannskade i tillegg til bompenger og diverse småsalg av nøkler etc.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 34 275 445. Korrigert for kostnadsføring av rehabiliteringsprosjektet blir kostnadene for ordinær drift kr 23 535 461. Dette er kr 6 857 460 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene Drift/vedlikehold bygninger, og Drift/vedlikehold utvendig anlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 466 369 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Korrigert for kostnadsført rehabiliteringsprosjekt blir resultatet for ordinær drift et netto underskudd på -5 368 130.

Disponible midler

Borettslaget hadde per 31.12.2013 negative disponible midler på kr -2 595 022.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2014 på kr. 1.450.280,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

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

I posten drift og vedlikehold er det ikke budsjettert for større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med 6,6 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har tre lån i Terra Boligspare AS:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, avdragsfritt til september 2013, og til en flytende rentesats på 3,25 % per 01.03.2014. Gjenværende løpetid på lånet er 35 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats på 3,25 % per 01.03.2014. Gjenværende løpetid på lånet er 20,5 år.
- Lån 3, type annuitet, månedlige terminer med løpende avdrag, og til en flytende rentesats 3,25 % per 01.03.2014. Gjenværende løpetid på lånet er 2 år.
- Lån i OBOS Banken, type annuitet, månedlige terminer uten avdrag, og til en flytende rente 3.25 % per 01.03.2014.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Honoraret for forretningsførsel økes med 3,5 % til kr 296 690 eller kr 440 per leilighet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Romsås Vaktmestersentral SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2013 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 29.04.2014

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Marianne Fosshaug /s/

Anne Bente R Andersen /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/ Paul Smedbakken /s/

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag, som viser et underskudd på kr 14 466 369. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 13. mai 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		2 137 137	8 021 768	2 137 137	-2 595 022
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 466 369	-30 596 738	5 727 591	-7 684 908
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 668	4 600	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-21 115 414	-88 961 438	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-42 952	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	38 000 000	120 000 000	0	20 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 021 458	-6 357 340	-8 880 454	-8 269 790
Red. annen langs. gjeld		-467 693	38 349	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		374 060	-12 063	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 732 159	-5 884 630	-3 152 863	4 045 302
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		-2 595 022	2 137 138	-1 015 726	1 450 280
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 665 837	10 773 793		
Kortsiktig gjeld		-10 260 858	-8 636 656		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		-2 595 022	2 137 137		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 362 626	35 301 592	35 301 592	35 301 592
Andre inntekter	3	271 074	1 704 575	100 000	1 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		32 633 700	37 006 167	35 401 592	36 501 592
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-774 145	-367 998	-240 000	-240 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-450 000	-650 000
Avskrivninger	15	-7 668	-4 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 656	-18 319	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-397 500	-479 700	-350 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-286 656	-286 656	-290 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-20 975	-66 126	-70 000	-60 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-18 591 142	-44 184 239	-2 228 001	-16 000 000
Forsikringer		-1 574 254	-1 600 668	-1 761 500	-1 653 500
Kommunale avgifter	9	-3 324 082	-3 149 266	-3 275 000	-3 495 000
Garasjer		0	-30 808	0	0
Kostnader sameie		-3 568 543	-2 945 247	-3 500 000	-3 600 000
Energi/fyring		-1 431 947	-788 171	-640 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 215 245	-1 102 020	-1 500 000	-1 252 000
Andre driftskostnader	10	-2 479 633	-2 426 751	-2 230 500	-1 848 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 275 445	-58 030 568	-16 678 001	-30 386 500
DRIFTSRESULTAT		-1 641 745	-21 024 401	18 723 591	6 115 092
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	500 614	254 415	150 000	100 000
Finanskostnader	12	-13 325 238	-9 826 753	-13 146 000	-13 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 824 624	-9 572 338	-12 996 000	-13 800 000
ÅRSRESULTAT		-14 466 369	-30 596 738	5 727 591	-7 684 908
Overføringer:					
Udekket tap		-14 466 369			

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	14	228 858 213	207 742 799
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		2 400 617	2 731 242
Andre varige driftsmidler	15	53 685	18 400
Langsiktige fordringer		0	43 435
SUM ANLEGGSMIDLER		351 301 592	330 524 953
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 701	18 820
Kortsiktige fordringer	16	592 151	885 102
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 381 695	9 421 439
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		5 481 467	226 142
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		205 822	222 289
SUM OMLØPSMIDLER		7 665 837	10 773 793
SUM EIENDELER		358 967 429	341 298 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Udekket tap	17	-23 097 319	-8 630 950
SUM EGENKAPITAL		-23 032 419	-8 566 050
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	352 427 502	321 448 960
Borettsinnskudd	19	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 505 387	1 973 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		371 738 989	341 228 140
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 163 062	7 563 907
Skyldig til offentlige myndigheter	20	92 099	80 510
Påløpne renter		270 239	0
Påløpne avdrag		590 852	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		1 101 052	980 451
Annen kortsiktig gjeld	21	43 554	11 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 260 858	8 636 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		358 967 429	341 298 746
Pantstillelse	22	806 626 000	376 126 000
Garantiansvar	23	10 157 505	11 510 364

Oslo, 29.04.2014

Styret for Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/

Anne Bente R Andersen /s/

Anne-Lise Hovde Holstad /s/

Paul Smedbakken /s/

Erik Grøtting /s/

Marianne Fosshaug /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-2 873 766
Trappevask	-65 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 362 626

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	51 509
Viderefakturert egenandel	100 000
Viderefakturering av kostnader ved staking av sluk leilighet 5094	550
Viderefakturering av kostnader ved ny dør	31 500
Salg av nøkler	10 350
Salg av portåpnere	6 850
Motregning av tidligere feilføring s.320	15 922
Skadeoppgjør, kostnadsført i 2012	18 080
Salg av tags	14 700
Viderefakturering av kostnader ved tømning av leilighet	8 750
Salg av ventiler	800
Viderefakturering av kostnader i forbindelse med utbedring av vannskade	12 063
SUM ANDRE INNTEKTER	271 074

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-305 071
Lønn rengjøringshjelp	-37 700
Påløpne feriepenge	-43 773
Arbeidsgiveravgift	-178 618
Personalforsikring	-206 204
Arbeidsklær	-2 779

SUM PERSONALKOSTNADER **-774 145**

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 2012/2013, og er på kr 450 000. Styrets rehabiliteringsutvalg og øvrige underutvalg har fått utbetalt kr 397 500. I tillegg har styret og øvrige tillitsvalgte fått dekket julebord og julegaver 2012/2013 for kr 19 002, jf note 10. Det er også lønnsinnberettet telefoni og/eller bredbåndskostnader for kr 71 402.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 656.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-12 428
OBOS Prosjekt AS	-8 548

SUM KONSULENTHONORAR **-20 975**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-48 776
Vedlikehold av fasaden	-9 049 463
Byttet takvifte, Holth Elektro AS	-11 844
Nye dører i inngangspartiet, Holth Elektro AS	-369 919

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-9 480 002**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 529 798
Drift/vedlikehold VVS	-93 323
Drift/vedlikehold elektro	-626 403
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 829 633
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-363 052
Drift/vedlikehold heisanlegg	-566 147
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-115 019
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-441 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-430 359
Egenandel forsikring	-116 408

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-18 591 142**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 127 647
Renovasjonsavgift	-1 196 435

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-3 324 082**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 860
Verktøy og redskaper	-68 439
Driftsmateriell	-60 191
Diverse utstyr	-962
Vaktmestertjenester	-100 420
Renhold ved firmaer	-892 313
Andre fremmede tjenester	-117 938
Kontor- og datarekvisita	-5 194
Trykksaker	-51 510
Møter, kurs, oppdateringer mv	-11 071
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 002
Andre kontorkostnader	-73 416
Telefon/bredbånd	-71 402
Telefon, annet	-550 297
Porto	-53 119
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 316
Vedlikehold biler/maskiner osv	-342
Reisekostnader	-1 705
Bank- og kortgebyr	-6 722
Velferdskostnader	-357 395
Konstaterte tap	-20
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 479 633

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	17 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	481 467
Andre Renteinntekter Romsås Vaktmestersentral	1 884
SUM FINANSINNTEKTER	500 614

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS	-10 667 876
Renter, EIKA1	-1 135 254
Renter, EIKA2	-745 865
Renter, EIKA3	-708 470
Gebyrer, EIKA1	-600
Gebyrer, EIKA2	-600
Gebyrer, EIKA3	-600
Gebyrer, OBOS-banken/OBOS	-550
Romsås vaktmestersentral	-65 423
SUM FINANSKOSTNADER	-13 325 238

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. 1020 og 1041. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Arkitekthonorar	10 178 968
Byggetekn.kons.honorar	6 390 816
V.V.S. kons.honorar	332 306
Elektrotekn.kons.honorar	1 828 047
Landskapsarkitekt honorar	1 344 546
Konsulent veier og ledninger	264 236
Prosjektledelse	12 245 732
Andre konsulent honorar	680 743
Befaring	8 435
Administrasjon	17 086
Kopieringsutgifter	704 852
Bygningsgebyr	192 660
S-Bygg, Multibbygg AS, Reinertsen AS	303 102 329
Holth Elektro AS	538 556
Parkeringshus	598 170
Prosjektkostnader	50 850
Boder	2 350
Oppganger	2 930
Wibe skilt og profil AS	341 463
Andre kostn.innredn.el.utstyr	65 000
REHABILITERINGSKOSTNADER	338 890 075
Kostnadsføring 2008	-4 422 316
Kostnadsføring 2009	-7 527 454
Kostnadsføring 2010	-15 353 944
Kostnadsføring 2011	-35 552 353
Kostnadsføring 2012	-38 126 331
Kostnadsføring 2013	-9 049 463
SUM REHABILITERING	228 858 213

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**Avfallskomprimator

Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet i år	-3 068	
		39 884

Snøfreser nr.1

Tilgang 2013	22 998	
Avskrevet tidligere	-4 600	
Avskrevet i år	-4 600	
		13 799

Snøfreser nr.2

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

Snøfreser nr.3

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 685
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 668
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 050
Avregning Romsås Vaktmestersentral 2013	41 051
Skattetrekk overført OBOS	51 757
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	489 293
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	592 151

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	129 385	
		-29 870 615

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,25%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	1 850 390	
Nedbetalt i år	596 514	
		-19 378 833

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,25%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	17 254 220	
Nedbetalt i år	6 000 408	
		-15 473 205

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2010	-130 000 000	
Utbetalt 2012	-120 000 000	
Utbetalt 2013	-38 000 000	
Nedbetalt i år	295 151	
		-287 704 849
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-352 427 502

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 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, 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån 10B928	Første avdrag 30/09-2014
		Endring i felleskostnader fra 01/09-2014
125, 126, 127, 128, 129, 130		350
141, 142, 143, 144, 187, 188		350
189, 190, 191, 192, 193, 194		350
225, 226		350
101, 102, 103, 104, 105, 106		400
107, 108, 115, 116, 117, 118		400
131, 132, 133, 134, 135, 136		400
137, 138, 145, 146, 147, 148		400
157, 158, 159, 160, 161, 162		400
163, 164, 165, 166, 167, 168		400
169, 170, 175, 176, 177, 178		400
179, 180, 231, 232, 233, 234		400
235, 236, 245, 246, 247, 248		400
261, 262, 263, 264, 265, 266		400
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		500
1007, 1008, 1009, 1010, 1015, 1016		500
1017, 1018, 1019, 1020, 1025, 1026		500
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		500
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		500
1039, 1040, 1042, 1043, 1044, 1045		500
1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1057		500
1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063		500
1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069		500
1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075		500
1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081		500
1082, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091		500
1092, 1093, 1094, 2001, 2002, 2003		500
2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009		500
2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015		500
2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021		500
2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027		500
2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033		500
2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039		500
2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045		500
2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051		500

2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057	500
2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063	500
2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069	500
2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075	500
2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081	500
2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087	500
2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093	500
2094, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	500
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011	500
3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017	500
3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023	500
3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029	500
3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035	500
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041	500
3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047	500
3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053	500
3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059	500
3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065	500
3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071	500
3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077	500
3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083	500
3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089	500
3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 4001	500
4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007	500
4008, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013	500
4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019	500
4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025	500
4026, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031	500
4032, 4033, 4034, 4035, 4036, 4037	500
4038, 4039, 4040, 4041, 4042, 4045	500
4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051	500
4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057	500
4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4063	500
4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069	500
4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075	500
4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081	500
4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087	500
4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093	500
4094, 5003, 5004, 5009, 5010, 5011	500
5012, 5013, 5014, 5015, 5016, 5017	500
5018, 5019, 5020, 5025, 5026, 5027	500
5028, 5029, 5030, 5033, 5034, 5035	500
5036, 5041, 5042, 5045, 5046, 5047	500
5048, 5049, 5050, 5051, 5052, 5053	500
5054, 5055, 5056, 5063, 5064, 5065	500
5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071	500
5072, 5077, 5078, 5079, 5080, 5083	500
5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089	500

5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 6003	500
6004, 6009, 6010, 6011, 6012, 6013	500
6014, 6015, 6016, 6017, 6018, 6019	500
6020, 6025, 6026, 6027, 6028, 6029	500
6030, 6033, 6034, 6035, 6036, 6041	500
6042, 6045, 6046, 6047, 6048, 6049	500
6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055	500
6056, 6063, 6064, 6065, 6066, 6067	500
6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6077	500
6078, 6079, 6080, 6083, 6084, 6085	500
6086, 6087, 6088, 6089, 6090, 6091	500
6092, 6093, 6094, 7011, 7012, 7013	500
7014, 7015, 7016, 7017, 7018, 7025	500
7026, 7027, 7028, 7047, 7048, 7051	500
7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7065	500
7066, 7067, 7068, 7069, 7070, 7083	500
7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089	500
7090, 7091, 7092, 8011, 8012, 8013	500
8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 8027	500
8028, 8047, 8048, 8051, 8052, 8053	500
8054, 8055, 8056, 8065, 8066, 8067	500
8068, 8069, 8070, 8083, 8084, 8085	500
8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091	500
8092	500
1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1022	700
1023, 1024, 1051, 1052, 1053, 1054	700

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-57 389
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 710
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-92 099

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-43 773
Fakturagebyr	219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-43 554

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	17 806 100
Pantelån:	352 427 502
Påløpne avdrag:	590 852
TOTALT	370 824 454

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	117 039 811
Tomt:	2 949 265
TOTALT	119 989 076

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

Selskapet er samvirkemedlem og eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral SA. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i denne vaktmestersentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden, og utgjør kr 10 157 505. Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges Romsås Vaktmestersentralens regnskap.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag fra styret om å hente inn resterende låneramme i forbindelse med rehabiliteringen

Lånerammen i OBOS som borettslaget i sin tid fikk da vedtaket om rehabiliteringen ble fattet i 2009, har et restbeløp på 15 millioner kroner. Styret foreslår at dette beløpet hentes ut og overføres borettslagets drift.

Bakgrunnen for styrets forslag om å benytte lånerammen fullt ut, er behovet for å styrke borettslagets disponible midler.

Et slikt låneopptak er det tatt hensyn til i styrets budsjettforslag for 2014. Som det fremgår av budsjettet gir et slikt låneopptak ikke konsekvenser for felleskostnadene.

B) Forslag fra Ewa Krane, OSV. 146:

- 1) Det er en kjent sak at enkelte (nye og gamle) beboere ikke ser ut til å ha satt seg ordentlig inn i reglementet når det kommer til håndtering av eksempelvis sigarettneiper, støyende arbeid med mer.
Kanskje det vil hjelpe å henge opp husordensreglene i samtlige oppganger slik at de kan minne beboerne på at man skal vise hensyn til andre og at alle har de samme forpliktelsene i borettslaget.
- 2) Sette opp et gjerde bak OSV. 146-148 på den siden hvor soverommene ligger.
Grunnen er at det hyppig forekommer ulike aktiviteter på dette området, deriblant fotballsparking, hundelufting og barnelek tett inntil vinduene. Dette er veldig sjenerende for oss som bor på bakkenivå.
- 3) Fjerne forbudet mot beplanting av tuja i forhagene (jeg kan ikke huske at det ble holdt noen avstemning angående forbudet eller hvilke argumenter som ble brukt). Grunnen er at fravær av kraftig beplanting tillater støy og innsyn fra de nye utearealene som igjen bidrar til mistriivsel og begrenser bruken av verandaen/hagen. Jeg ønsker derfor å ha mulighet til å plante tuja ettersom dette gir god avskjerming, i tillegg til å være både lett tilgjengelig og rimelig. En eventuell avstemning over forslaget bør kun involvere andelseiere med forhage/hage (dvs de som forbudet berører mest).
- 4) Det hadde vært fint om styret kunne ordne det slik at alle i forsamlingen som ønsker å ta ordet også får benytte seg av mikrofonen.

Med vennlig hilsen
E. Krane

Styrets innstilling til forslagene fra Ewa Krane:

Til forslag 1: Det er enhver andelseiers plikt til å sette seg inn i både borettslagets Husordensregler og vedtekter. Husordensreglene i papirutgave i vanlig lesbar skrift som oppslag i oppgangene tilsvarer åtte A4-sider. Ved oppslag i oppgangene taler mye for at skriftstørrelsen må økes, noe som vil gi enda flere A4-sider.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Til forslag 2: Borettslaget har 14 leiligheter av samme type som forslagsstillerens (5-roms). Disse ligger i OSV. 146, 148, 158, 160, 162, 194 og 196. Uteområdene på soveromssiden i disse leilighetenes underetasjer, er definert som fellesarealer og kan derfor brukes av alle. Styret får svært sjelden henvendelser om barnelek, fotballsparking og hundelufting som er til sjenanse på disse områdene fra andelseiere som bor i slike leiligheter.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Til forslag 3: Borettslaget har 20 leiligheter av samme grad av innsyn som forslagsstillerens. Disse ligger i OSV. 120, 122, 124, 140, 142, 144, 146, 148, 178, 180, 156, 158, 160, 162, 186, 188, 190, 192, 194 og 196.

Forbudet mot beplanting av tuja må ses i sammenheng med den vedlikeholdsavtalen av uteområdene som borettslaget har inngått med hovedentreprenøren av rehabiliteringsprosjektet, og som løper i tre år etter ferdigstilling av prosjektet. Avtalen setter en begrensning når det gjelder størrelsen på busker og trær på 1,60 meter. Erfaringen med tuja tilsier at disse trærne raskt vil overstige 1,60 meter.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Til forslag 4: Dersom Bjøråsen skole har trådløs mikrofon til rådighet, vil det bli lagt opp til at alle som ønsker ordet skal få kunne bruke mikrofon.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs vei 148

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs vei 216

Anne Bente Røssel Andersen Odvar Solbergs vei 184

Napoleon Foam Odvar Solbergs vei 208

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Liv Killengreen Andersen Odvar Solbergs vei 128

Paul Smedbakken Odvar Solbergs vei 120

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Andresen Odvar Solbergs vei 136

Egil Henriksen Odvar Solbergs vei 136

Gunn Tove Borgen Odvar Solbergs vei 188

E. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs vei 148

Som vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Erik Grøtting Odvar Solbergs vei 214

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs vei 166

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs vei 148

I valgkomiteen for Svarttjern Borettslag

Liv Andresen

Egil Henriksen

Sigrun Langeland

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter. I tillegg har det vært avholdt særmøter som enten gjelder rehabiliteringen, eller andre saker det har vært nødvendig å innkalle til ekstraordinært.

Styret

Borettslagets styre består av seks styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer er valgt av generalforsamlingen til å forvalte og administrere borettslaget.

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

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 justering av felleskostnadene.

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

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 lokalvaktmestere.

Styret kan på vegne av borettslaget si opp leieforholdet til andelseiere.

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, enten 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 samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.

Borettslaget har to lokalvaktmestere. På dagtid kan disse 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. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: rvs@sentralen.net.

Rehabiliteringen

Rehabiliteringen ble offisielt slutført 4. november 2013. Dette var et halvt år før tidsplanen.

Borettslaget og entreprenøren S-Bbygg AS er i skrivende stund i forhandlinger om sluttoppgjøret. Det er uvisst når disse forhandlingene blir slutført.

Styret har tatt mål av seg til å omdele et mer omfattende informasjonsmaterieell til alle beboerne når det endelige punktumet for rehabiliteringen settes etter at sluttoppgjøret er ferdigforhandlet.

Rehabiliteringen har holdt seg til budsjettet.

Styret har så langt det har vært mulig holdt beboerne oppdatert på utviklingen i prosjektet. Det har så langt vært omdelt 92 informasjonsskriv om rehabiliteringen.

Renhold

Borettslaget har avtale med CityMaid HjemmeService AS om renhold av fellesarealer.

Brikker/sendere/ventiler/nøkler

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontrotid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid.

Andre tjenester

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

Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

Forsikring

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.

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 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 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 godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV

Borettslagene på Romsås har en felles avtale med Get som leverandør av kabel-tv og bredbånd på Romsås. Avtalen inneholder blant annet en utvidet grunnpakke, HDPVR-boks og grunnleveranse bredbånd.

Get kan kontaktes på 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013-2014	Nytt brannsikringsutstyr og nye sikringssskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringssskap.
2013-2014		
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	

Vedlegg

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Resultatregnskap per 1.1 - 31.12					
	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2,3	13 768 705	12 801 487	13 325 796	13 806 568
Avgiftspliktige inntekter		880 223	891 523	1 001 500	500 000
Andre inntekter	4	1 993 500	662 666	1 985 000	2 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 642 428	14 355 677	16 312 296	16 806 568
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-10 304 525	-8 847 751	-11 046 000	-10 601 500
Styrehonorar	6	-555 600	-500 000	-520 000	-572 000
Avskrivninger	16	-677 521	-674 985	-650 000	0
Revisjonshonorar	7	-12 174	-10 500	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-139 932	-137 188	-145 000	-147 000
Konsulenthonorar	8	-97 516	-112 722	-85 000	-35 000
Drift og vedlikehold	9	-209 532	-414 600	-410 000	-332 500
Forsikringer		-226 490	-201 530	-220 000	-237 000
Kommunale avgifter	10	-37 190	-35 463	-34 200	-29 000
Kostnader sameie		-13 321	0	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-228 470	-224 024	-200 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 042	-8 384	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-3 892 623	-2 904 098	-2 383 500	-1 839 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 402 934	-14 071 243	-15 814 200	-14 114 000
DRIFTSRESULTAT		239 494	284 434	498 096	2 692 568
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 341	6 845	0	5 000
Finanskostnader	13	-246 834	-291 279	-250 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 494	-284 434	-250 000	5 000
ÅRSRESULTAT		0	0	248 096	2 697 568

Balanse per 1.1 - 31.12			
	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 098 956	7 370 173
Leiligheter/lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Andre varige driftsmidler	16	921 565	1 037 794
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 355 401	9 742 847
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-4 388	37 863
Kundefordringer		207 050	1 367 641
Kortsiktige fordringer	18	238 449	281 896
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		180 748	11 988
Innestående i bank		180 245	68 130
SUM OMLØPSMIDLER		802 105	1 767 517
SUM EIENDELER		10 157 505	11 510 364
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent Egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	5 866 617	6 275 590
Annen langsiktig gjeld		0	165 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 866 617	6 441 290
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		441 016	463 037
Skyldig til offentlige myndigheter	20	662 106	665 541
Påløpne renter		1 318	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 186 448	3 940 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 290 888	5 069 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 157 505	11 510 364
Pantstillelse	22	8 200 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 26.02.2014 Styret i Romsås Vaktmestersentral SA			
Styreleder:	Steinar Hansgaard /s/		
Nestleder:	Karin Syversen /s/		
Styremedlemmer:	Bjørn Børvind /s/, Anne Mette Hyrve /s/, Kim Lansborg /s/ Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ og Roy Moen /s/		