

## Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

### Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svarttjern Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme 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 tirsdag 9. juni 2015 kl. 18.30 i aulaen, Bjøråsen skole

---

## Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 18.05.2015  
Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/      Erik Grøtting /s/      Anne-Lise Hovde Holstad /s/  
Anne Bente R Andersen /s/      Bjørn Heidemann /s/      Paul Smedbakken /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### 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	Anne-Lise Hovde Holstad	Odvar Solbergs Vei 166
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
Styremedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Paul Smedbakken	Odvar Solbergs Vei 120
Varamedlem	Liv Killengreen Andersen	Toldertunet 11 B
Varamedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs Vei 208

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne-Lise Hovde Holstad		Odvar Solbergs Vei 166
Varadelegert		
Tor-Erik Røberg-Larsen		Odvar Solbergs Vei 148

### Valgkomiteen

Liv Andresen	Odvar Solbergs Vei 136
Gunn Tove Borgen	Odvar Solbergs Vei 188
Egil Henriksen	Odvar Solbergs Vei 136

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 650 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

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 m<sup>2</sup>.

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 2014.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

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 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 35 483 254. Dette er kr 1 018 338 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjettet for andre inntekter. Borettslaget fikk tidlig i 2014 bekreftende svar fra Oslo kommune om tilsagn på en million kroner fra kommunens ENØK- og klimafond. Tilsagnet ble derfor lagt inn i budsjettet under posten Andre inntekter for 2014. Tilsagnet ble ikke overført borettslaget før i april 2015, og er således ført i budsjettet for 2015.

Andre inntekter består først og fremst av automatpenger, pensjonisttur og utleie av Tjernhuset.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 24 191 498. Dette er kr 6 195 002 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, jf. note 8.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 800 093 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler utgjorde per 31.12.2014 kr 1 605 978.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

### 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 2014.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er tilnærmet uendret fra 2014.

### Lån

Borettslaget har tre lån i Eika Boligspår:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,65 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 34 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,65 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 19,5 år.
- Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,65 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 1 år.

Borettslaget har to lån i OBOS-banken:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,65 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 33,5 år.
- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,65 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånet er 39 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 er redusert til kr 267 021 eks mva. Stortinget har vedtatt å innføre merverdiavgift for forretningsfører tjenester fra januar 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2015.

### 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 2015.

Driften i 2015 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. 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 18.05.2015

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/

Anne Bente R Andersen /s/ Bjørn Heidemann /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 800 093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 374 SVARTTJERN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01.</b>	<b>-2 595 022</b>	<b>2 137 137</b>	<b>-2 595 022</b>	<b>1 605 978</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resu ltat (se res.regnskapet)	-800 093	-14 466 369	-7 684 908	4 474 343
Tilbakeføring av avskrivning 15	23 992	7 668	0	10 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-6 618 568	-21 115 414	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-139 196	-42 952	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	20 295 151	38 000 000	20 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-8 598 260	-7 021 458	-8 269 790	-11 950 000
Red. annen langs. gjeld	-96 732	-467 693	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	134 705	374 060	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>4 201 000</b>	<b>-4 732 159</b>	<b>4 045 302</b>	<b>7 465 657</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>	<b>1 605 978</b>	<b>-2 595 022</b>	<b>1 450 280</b>	<b>-5 859 679</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 510 709	7 665 837
Kortsiktig gjeld	-2 904 731	-10 260 858
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>	<b>1 605 978</b>	<b>-2 595 022</b>

### 374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 273 284	32 362 626	35 301 592	35 302 000
Andre inntekter	3	209 970	271 074	1 200 000	90 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>35 483 254</b>	<b>32 633 700</b>	<b>36 501 592</b>	<b>35 392 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-334 442	-774 145	-240 000	-608 000
Styrehonorar	5	-650 000	-450 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	15	-23 992	-7 668	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-23 656	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-181 400	-397 500	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-296 688	-286 656	-295 000	-334 000
Konsulenthonorar	7	-64 302	-20 975	-60 000	-30 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-8 790 431	-18 591 142	-16 000 000	-3 670 000
Forsikringer		-1 679 482	-1 574 254	-1 653 500	-1 814 500
Kommunale avgifter	9	-3 493 125	-3 324 082	-3 495 000	-3 933 000
Kostnader sameie		-3 297 892	-3 568 543	-3 600 000	-3 520 000
Energi/fyring		-1 244 211	-1 431 947	-1 100 000	-1 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 246 014	-1 215 245	-1 252 000	-1 283 520
Andre driftskostnader	10	-2 745 519	-2 479 633	-1 848 000	-2 259 636
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 191 498</b>	<b>-34 275 445</b>	<b>-30 386 500</b>	<b>-19 255 657</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 291 756</b>	<b>-1 641 745</b>	<b>6 115 092</b>	<b>16 136 343</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	42 358	500 614	100 000	5 000
Finanskostnader	12	-12 134 206	-13 325 238	-13 900 000	-11 667 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 091 848</b>	<b>-12 824 624</b>	<b>-13 800 000</b>	<b>-11 662 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-800 093</b>	<b>-14 466 369</b>	<b>-7 684 908</b>	<b>4 474 343</b>
Overføringer:					
Udekket tap		800 093	14 466 369		

### 374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	117 039 811	117 039 811
Rehabilitering	14	235 476 781	228 858 213
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	2 265 912	2 400 617
Andre varige driftsmidler	15	168 888	53 685
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>357 900 658</b>	<b>351 301 592</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		10 203	4 701
Kortsiktige fordringer	16	565 201	592 151
Driftskonto i OBOS-banken		2 286 621	1 381 695
Sparekonto i OBOS-banken		1 033 518	5 481 467
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	615 167	205 822
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 510 709</b>	<b>7 665 837</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 411 368</b>	<b>358 967 429</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 649 * 100		64 900	64 900
Udekket tap	17	-23 897 412	-23 097 319
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-23 832 512</b>	<b>-23 032 419</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	364 124 393	352 427 502
Borettsinnskudd	19	17 806 100	17 806 100
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 408 655	1 505 387
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>383 339 148</b>	<b>371 738 989</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 285 741	8 163 062
Skyldig til offentlige myndigheter	20	62 393	92 099
Påløpte renter		52 944	270 239
Påløpte avdrag		0	590 852
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 472 424	1 101 052
Annen kortsiktig gjeld	21	31 229	43 554
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 904 731</b>	<b>10 260 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 411 368</b>	<b>358 967 429</b>
Pantstillelse	22	514 438 000	806 626 000
Garantiansvar	23	11 227 801	10 157 505

Oslo, 18.05.2015

Styret For Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/    Erik Grøtting /s/    Anne-Lise Hovde Holstad /s/  
 Anne Bente R Andersen /s/    Bjørn Heidemann /s/    Paul Smedbakken /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 301 592</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-27 808
Trappevask	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 273 284</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	122 665
Pensjonisttur	32 700
Leie Tjernhuset	30 900
Poståpner	7 150
Skilt skade	5 000
Søppelgebyr	5 000
Tags	4 300
Ukjent innbetaling	655
Salg av ventiler	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>209 970</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 796
Lønn rengjøringshjelp	-22 250
Påløpte feriepengene	-14 646
Arbeidsgiveravgift	-140 585
Pensjonskostnader	-67 164
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-334 442</b>

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 2013/2014, og er på kr 650 000.

I tillegg har styret fått dekket mat, julebord, båttur, pc'er for kr 135 942, jf. note 10.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-23 320
OBOS Prosjekt AS	-33 482
Dalan advokatfirma, møteleder	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 302</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Georg Arildset, Tjernhuset, snekkerarbeid/maling	-602 880
Holth Elektro AS, takvifter	-115 637
Olimb Rørfornyng AS, nye rør	-166 206
Kostnadsføring prosjekt, vedlikehold fasade	-2 836 529

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 721 252**

Drift/vedlikehold bygninger	-924 999
Drift/vedlikehold VVS	-68 836
Drift/vedlikehold elektro	-354 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-744 082
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-73 668
Drift/vedlikehold heisanlegg	-870 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-774 806
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 200 576
Egenandel forsikring	-56 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 790 431**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 091 972
Renovasjonsavgift	-1 227 538
Kommunale avgifter	-173 615

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 493 125**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-358 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 500
Verktøy og redskaper	-103 950
Driftsmateriell	-73 168
Lyspærer og sikringer	-13 088
Diverse utstyr	-2 407
Vaktmestertjenester	-160 506
Vakthold	-20 303
Renhold ved firmaer	-758 004
Andre fremmede tjenester	-2 043
Kontor- og datarekvisita	-17 837
Kopieringsmaterieill	-2 761
Trykksaker	-42 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-135 942
Andre kontorkostnader	-48 296
Telefon/bredbånd	-69 745
Grunnleveranse av bredbånd til alle leilighetene	-563 580
Porto	-44 171
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 316
Reisekostnader	-36
Bank- og kortgebyr	-892
Velferdskostnader	-288 893
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 745 519</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 774
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 517
Andre renteinntekter	67
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 358</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter refinansiert lån OBOS-banken	-2 203 616
Renter lån EIKA Boligkreditt AS	-117 361
Renter lån 1 EIKA Boligkreditt AS	-994 165
Renter lån 2 EIKA Boligkreditt AS	-639 610
Renter lån 3 EIKA Boligkreditt AS	-426 925
Renter lån 1 OBOS-banken	-5 271 327
Renter lån 2 OBOS-banken	-2 389 973
Gebyr lån EIKA Boligkreditt AS	-1 900
Gebyr lån OBOS-banken	-1 425
OBOS-banken etableringsgebyr	-7 000
Renter på leverandørgjeld	-6 143
Renter kassekreditt	-54 374
Andre rentekostnader	-20 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-12 134 206</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1020 og nr 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	10 185 155
Byggetekn.kons.honorar	6 397 340
V.V.S. kons.honorar	332 306
Elektrotekn.kons.honorar	1 927 672
Landskapsarkitekt honorar	1 366 584
Konsulent veier og ledninger	274 080
Prosjektledelse	12 917 348
Andre konsulent honorar	683 368
Div andre arbeider	8 435
Administrasjon	22 246
Renter/prov. byggelån	56 953
Kopieringsutgifter	704 852
Bygningsgebyr	192 660
Andre kostnader	117 269
S-Bygg , Multibbygg AS, Reinertsen AS	311 153 329
Hovedentreprenør II	538 556
Parkeringshus	598 170
Prosjektkostnader	50 850
Boder	2 350
Oppganger	2 930
Div. andre arbeider	696 757
Andre kostn.innredn.el.utstyr	65 000
Tilbudsdokument	50 963
<b>BRUTTO REHABILITERING</b>	<b>348 345 171</b>
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
Kostnadsføring 2014	-2 836 529
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>235 476 781</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**Feie/sugemaskin

Tilgang 2014	139 196
Avskrevet i år	-13 257
	125 939
<u>Avfallskomprimator</u>	
Tilgang 2013	42 952
Avskrevet tidligere	-3 068
Avskrevet i år	-6 136
	33 748

Snøfreser nr.1

Tilgang 2013	22 998	
Avskrevet tidligere	-9 199	
Avskrevet i år	-4 600	
		9 199

Snøfreser nr.2

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

Snøfreser nr.3

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>168 888</b>
--------------------------------	--	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-23 992</b>
--------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Romsås Vaktmestersentral	41 051
Skattetrekk overført OBOS	29 363
Forsikring, avsatt	489 572
CityMaid HjemmeService AS	4 705
Akers Avis	510
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>565 201</b>

---

**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 Lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	129 385	
Nedbetalt i år	439 099	
		-29 431 516

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	2 446 905	
Nedbetalt i år	648 107	
		-18 730 726

Eika Boligkreditt AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,25%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	23 254 627	
Nedbetalt i år	6 249 528	
		-9 223 677

OBOS-banken lån refinansiert

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2010	-130 000 000	
Økt 2012/2013	-152 551 780	
Økt 2014	-5 448 220	
Nedbetalt tidligere	295 151	
Nedbetalt i år	287 704 849	
		0

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2014	-193 153 069	
Økt i2014	-14 846 931	
Nedbetalt i år	851 940	
		-207 148 060

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,25%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-100 000 000	
Nedbetalt i år	409 586	
		-99 590 414

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-364 124 393****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200	
Tilgang 2007	-26 900	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-17 806 100</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-44 169
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 224
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-62 393</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 646
Fakturagebyr	219
Utlegg, avsatt	-16 801
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 229</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 806 100
Pantelån	364 124 393
<b>TOTALT</b>	<b>381 930 493</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	117 039 811
Tomt	2 949 265
<b>TOTALT</b>	<b>119 989 076</b>

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

Selskapet eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral SA. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral og utgjør kr 11 227 801. 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 driftkostnadene i Romsås Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

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

Erik Grøtting Odvar Solbergs vei 214  
Anne-Lise Hovde Holstad | Odvar Solbergs vei 1166

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Bente Røssel Andersen Odvar Solbergs vei 184  
Bjørn Heidemann Odvar Solbergs vei 216  
Paul Smedbakken Odvar Solbergs vei 120

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Napoleon Foam Odvar Solbergs vei 208  
2. Bjørn Alstad Odvar Solbergs vei 136

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Jann Erik Skjølberg Odvar Solbergs vei 138  
Line Mannerud Odvar Solbergs vei 166  
Ann-Christin Aulie Odvar Solbergs vei 208

**D. 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  
Gunn Tove Borgen  
Egil Henriksen

## ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

### **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

### **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](mailto:styret@svarttjern.no).

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter. 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. 18.30 og 19.30 i styrerommet, OSV. 120.

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 ut informasjonsskriv til beboerne om aktuelle saker.

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 pålegge en andelseier å selge boligen ved vesentlig mislighold.

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**

Rehabiliteringen er slutført innenfor de rammer som den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok 23. mars 2009.

Det gjenstår i skrivende stund en oppfølging fra S-Bygg sin side når det gjelder påklagede forhold fra andelseiere.

Det store rehabiliteringsprosjektet førte til at borettslaget ble beæret med OBOS-prisen for 2015 for den beste rehabiliteringen blant OBOS-tilknyttede lag i landet. I tillegg til diplom og hederlig omtale, er prisen på 150.000 kroner.

Styret og byggekomiteen takker hver og en av beboerne for samarbeidet i prosjektperioden.

### **Borettslagets hjemmeside**

Borettslaget har en egen hjemmeside – [www.svarttjern.no](http://www.svarttjern.no) – der alle rundskriv og annen informasjon fortløpende legges ut.

### **Vaktmestertjenesten**

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](mailto:rvs@sentralen.net).

### **Renhold**

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

### **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 og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Oppstår det skade i leiligheten**, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

Borettslaget har fått medhold i rettssystemet om at skjødesløshet innebærer at andelseier selv må bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå i egen og tilstøtende leiligheter i form av følgeskader.

### Skjødesløshet kan være om man:

**forlater leiligheten mens en oppvask- eller vaskemaskin er igangsatt eller  
lar maskinene stå på om natta mens man sover  
eller  
at en avløpsslange ikke er forsvarlig festet til avløpet**

Borettslaget har også fått aksept for at vannskader som skyldes isbitmaskiner, ikke dekkes av borettslagets forsikring.

## Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**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](http://www.los.no)). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

Myndighetene har bestemt at ordningen med fellesmåling og felles innkjøp av strøm, skal opphøre i løpet av 2016. Bakgrunnen for det er at myndighetene med støtte fra Forbrukerrådet mener at en boform som et borettslag ikke skal ha fordeler ved å inngå en såkalt storbrukeravtale.

Borettslaget er ett av mange OBOS-tilknyttede lag som har klaget denne saken inn for NVE. I skrivende stund ligger det an til at fellesmåling og felles innkjøp av strøm kan fortsette fram til 2019.

Et opphør av dagens ordning kan bli en kostbar affære for borettslaget. Hafslund Nett AS, som eier nettet, har fått ja fra myndighetene til å installere såkalte smartmålere (kan fjernavleses) i sikringsskapene fra det tidspunktet fellesmåling og felles innkjøp av strøm opphører.

Slike målere har en antatt pris i dag på mellom kr. 3.000,- og 5.000,- per leilighet. For vårt borettslag betyr dette en kostnad på mellom 2 og 3,3 millioner kroner.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**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](http://www.get.no). På Gets hjemmeside finner du oversikt over produkter og tjenester, samt bestillingsmuligheter og annen kundeservice.

### **Årsmelding fra dyreutvalget**

#### **Dyreutvalget har hatt følgende styre:**

**Styremedlem:** Stine Brandt Østby, Odvar Solbergs vei 194

**Styremedlem:** Marie Hauge, Odvar Solbergs vei 186

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 minst to ganger pr år. Det blir også sendt ut informasjon til dyreeiere.

Alt dette ser utvalget på som svært viktig for å ha et ordnet samarbeid med dyreeiere i vårt lokalmiljø.

Dyreutvalget har kontortid hver mandag på styrerommet mellom kl. 18.30 og 19.30. Her kan dyreeiere møte opp for en prat, problemer som oppstår eller komme med klager og søknader.

Dyreutvalget ber om at alle med hund og katt leverer søknad og erklæring etter gjeldende regler.

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
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	Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekkes om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekkes på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. 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 tekkes om	

## Vedlegg

<b>320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
		<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2,3	13 806 568	12 616 533	13 807 000	15 142 000
Avgiftspliktige inntekter		403 345	880 223	500 000	750 000
Andre inntekter	4	381 107	3 145 672	2 500 000	1 500 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 591 019</b>	<b>16 642 428</b>	<b>16 807 000</b>	<b>17 392 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-10 097 966	-10 304 525	-10 601 500	-10 381 000
Styrehonorar	6	-552 738	-555 600	-572 000	-570 000
Avskrivninger	14,16	-524 956	-677 521	0	-600 000
Revisjonshonorar	7	-12 419	-12 174	-10 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-144 828	-139 932	-147 000	-188 500
Konsulenthonorar	8	-30 750	-97 516	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-179 241	-209 532	-332 500	-210 000
Forsikringer		-165 609	-226 490	-237 000	-190 000
Kommunale avgifter	10	-33 724	-37 190	-29 000	-46 000
Kostnader sameie		-34 477	-13 321	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-262 184	-228 470	-200 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 466	-8 042	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	11	-2 331 601	-3 892 623	-1 839 500	-2 518 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 378 959</b>	<b>-16 402 934</b>	<b>-14 114 000</b>	<b>-15 093 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>212 060</b>	<b>239 494</b>	<b>2 693 000</b>	<b>2 298 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 109	7 341	5 000	20 000
Finanskostnader	13	-224 169	-246 834	0	-217 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-212 060</b>	<b>-239 494</b>	<b>5 000</b>	<b>-197 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 698 000</b>	<b>2 101 500</b>

<b>320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>			
<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	6 827 739	7 098 956
Leiligheter/lokaler	15	1 209 880	1 209 880
Andre varige driftsmidler	16	667 826	921 565
Langsiktige fordringer	17	125 000	125 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 830 445</b>	<b>9 355 401</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 569	-4 388
Kundefordringer		152 905	207 050
Kortsiktige fordringer	18	546 397	238 449
Driftskonto i OBOS-banken		680 828	180 748
Innestående i andre banker		15 461	180 245
Sparekonto i OBOS-banken		1 000 197	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 397 356</b>	<b>802 105</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 227 801</b>	<b>10 157 505</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	5 489 645	5 866 617
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 489 645</b>	<b>5 866 617</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		386 831	441 016
Skyldig til offentlige myndigheter	20	688 074	662 106
Påløpte renter		1 098	1 318
Annen kortsiktig gjeld	21	4 662 154	3 186 448
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 738 156</b>	<b>4 290 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 227 801</b>	<b>10 157 505</b>
Pantstillelse	22	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 27.02.2015			
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/		