

Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 torsdag 18. mai 2017 kl. 18.30 i Idrettshallen, Bjøråsen skole**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om rehabilitering av våtrom
- B) Forslag vedrørende rømningsveier
- C) Forslag vedrørende luftkanaler
- D) Forslag vedrørende opphør av tidligere generalforsamlingsvedtak om tillitsvalgtes styreoppgaver.
- E) Forslag om prosjektering/installering av heiser i OSV. 168 og 206.

5. 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

Romsås, 3. april 2017

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/
Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/ Elene M Håkonsen-Løkken /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

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	Napoleon Foam	Odvar Solbergs Vei 208
Styremedlem	Elene M. Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Varamedlem	Bjørn Alstad	Odvar Solbergs Vei 136
Varamedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Representant

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

Vararepresentant

Erik Grøtting Odvar Solbergs Vei 214

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Lise Hovde Holstad Odvar Solbergs Vei 166

Varadelegert

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

Valgkomiteen

Jan-Erik Gjødningseter	Odvar Solbergs Vei 174
Tore Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 166
Jan Erik Skjølberg	Odvar Solbergs Vei 138

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 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 651 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 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. Det er ikke registrert personskader i 2016. Svarttjern Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 36 042 885,-. Dette er kr. 83 115,- lavere enn budsjettert.

Andre inntekter fremkommer i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr. 19 893 903,-. Dette er kr. 2 877 403,- høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak følgende forhold:
Høyere driftskostnader energi, heiser og utvendige anlegg.

Resultat

Årets resultat på kr. 9 143 688,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2016 kr. 4 030 718,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke avsatt midler til større vedlikehold i 2017.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med 17,8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svarttjern Borettslag.

Lån

Borettslaget har tre lån i Eika Boligspår:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 32 år.
- Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 2,15 % per 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 17,5 år.

Borettslaget har to lån i OBOS-banken:

- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,95 % per 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 32,5 år.
- Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,95 % per 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 38 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes med 1,5 % i 2017 til kr 338 783 ink. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 31.12.2016 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, 3. april 2017
Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Erik Grøtting /s/ Anne-Lise Hovde Holstad /s/
Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/ Elene M Håkonsen-Løkken /s/



Til Generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Svarttjern Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 143 688. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 28. april 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PER 01.01.	-1 286 736	1 605 978	-1 286 736	4 030 718
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 143 688	7 387 445	10 635 500	10 953 249
Tilbakeføring av avskrivning 14	29 306	29 306	25 000	30 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-4 845 439	-11 124 188	-8 927 000	-6 980 279
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	28 900	0	0	0
Solgt tjenesteleilighet 17	2 064 610	0	0	0
Innskutt egenkapital	100	0	0	0
Red. annen langsiktig gjeld	0	-1 408 655	0	0
Red. andel i fellesanlegg	0	2 265 912	0	0
Økning egenkap. i fellesanlegg 23	-1 103 711	-42 534	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 317 454	-2 892 714	1 733 500	4 002 970
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	4 030 718	-1 286 736	446 764	8 033 688
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER				
Omløpsmidler	5 434 446	705 295		
Kortsiktig gjeld	-1 403 727	-1 992 031		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.	4 030 718	-1 286 736		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 819 254	35 259 376	35 876 000	36 359 000
Andre inntekter	3	223 631	1 473 263	250 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		36 042 885	36 732 639	36 126 000	36 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-268 291	-244 894	-200 000	-276 500
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	14	-29 306	-29 306	-25 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-14 875	-23 313	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-45 000	-85 000	-20 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-333 775	-333 775	-334 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-104 895	-115 527	-30 000	-80 000
Kontingenter		-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-3 803 718	-3 464 095	-1 800 000	-2 570 001
Forsikringer		-1 550 988	-1 651 744	-1 641 500	-1 650 000
Kommunale avgifter	9	-4 129 842	-4 140 714	-4 203 000	-4 133 000
Romsås Vaktmestersentral		-2 523 961	-3 520 523	-3 800 000	-3 800 000
Energi/fyring		-1 718 752	-1 120 032	-850 000	-1 080 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 319 201	-1 276 577	-1 320 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	10	-3 271 301	-3 187 557	-2 000 000	-2 600 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 893 903	-19 973 058	-17 016 500	-18 766 751
DRIFTSRESULTAT		16 148 982	16 759 582	19 109 500	17 742 249
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 596	9 211	0	30 000
Finanskostnader	12	-7 059 890	-9 381 348	-8 474 000	-6 819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 005 293	-9 372 137	-8 474 000	-6 789 000
ÅRSRESULTAT		9 143 688	7 387 445	10 635 500	10 953 249
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		9 143 688	7 387 445		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	1 146 245	42 534
Andre varige driftsmidler	14	110 276	139 582
SUM ANLEGGSMIDLER		356 722 379	355 647 974
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	130	39 034
Kortsiktige fordringer	16	37 591	186 961
Driftskonto OBOS-banken		5 220 430	469 487
Driftskonto OBOS-banken II		164 425	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 859	3 199
Sparekonto OBOS-banken		11	6 614
SUM OMLØPSMIDLER		5 434 446	705 295
SUM EIENDELER		362 156 825	356 353 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 000	64 900
Udekket tap	17	-5 301 668	-16 509 967
SUM EGENKAPITAL		-5 236 668	-16 445 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	348 154 766	353 000 205
Borettsinnskudd	19	17 835 000	17 806 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		365 989 766	370 806 305
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 333 662	1 933 622
Skyldig til offentlige myndigheter	20	21 530	8 710
Påløpte renter		32 251	35 739
Annen kortsiktig gjeld	21	16 284	13 961
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 403 727	1 992 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		362 156 825	356 353 270
Pantstillelse	22	806 626 000	806 626 000
Garantiansvar	23	3 200 145	6 079 681

Oslo, 3. april 2017,

Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/
 Elene M Håkonsen-Løkken /s/ Erik Grøtting /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-foringelse. 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

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 003 904
Lokaler	4 000
Strøm motorvarmere	56 400
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 876 704

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-56 250
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 819 254

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	111 456
Garasjeåpner	3 900
Ny dør	13 500
Salg av nøkler	100
Egenandel pensjonistur	32 400
Rense sluk	2 025
TAGS	3 900
Tjernhuset	56 000
Ventil salg	350
SUM ANDRE INNTEKTER	223 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-87 150
Lønn rengjøringshjelp	-41 000
Påløpte feriepenger	-16 284
Arbeidsgiveravgift	-122 551
Personalforsikring	-1 305
SUM PERSONALKOSTNADER	-268 291

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 2015/2016, og er på kr 650 000. I tillegg har styret fått dekket kr 134 909, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-37 829
OBOS Prosjekt AS	-55 947
Boligkjøpsmegling AS	-11 118
SUM KONSULENTHONORAR	-104 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sanse-spill	-48 430
Takvifter	-64 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-113 305
Drift/vedlikehold bygninger	-207 159
Drift/vedlikehold VVS	-136 899
Drift/vedlikehold elektro	-409 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 013 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 372 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-424 513
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 156
Egenandel forsikring	-76 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 803 718

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 631 907
Renovasjonsavgift	-1 497 935
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 129 842

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-542 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-251 032
Diverse leiekostnader/leasing	-16 452
Driftsmateriell	-167 527
Lyspærer og sikringer	-18 138
Vaktmestertjenester	-254 771
Vakthold	-20 302
Renhold ved firmaer	-757 093
Andre fremmede tjenester	-4 422
Kontor- og datarekvisita	-29 969
Trykksaker	-42 367
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 120
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 770
Andre kostnader tillitsvalgte	-134 909
Andre kontorkostnader	-161 794
Telefon/bredbånd	-51 506
Telefon u/mva	-4 908
Felles bredbånd til alle boliger	-603 794
Porto	-32 234
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 738
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 161
Gaver	-2 805
Bank- og kortgebyr	-1 516
Velferdskostnader	-109 854
Avsetning tap på fordringer	-38 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 271 301

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 715
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter bank	1 566
Andre renteinntekter	51 305
SUM FINANSINNTEKTER	54 596

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-574 741
Renter Eika Boligkreditt AS lån 2	-354 563
Renter Eika Boligkreditt AS lån 3	-14 594
Renter OBOS Boligkreditt AS lån 2	-643 725
Renter lån OBOS-banken	-4 118 462
Renter lån 2 OBOS-banken	-1 315 332
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-1 751
Gebyr OBOS Boligkreditt AS lån	-200
Gebyr lån OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-10 076
Morarenter lån OBOS/EIKA Boligkreditt AS	-25 446
SUM FINANSKOSTNADER	-7 059 890

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974		80 617 000
Tilgang 2003		36 422 811
Tilgang 2003	14	235 476 781
SUM BYGNINGER		352 516 593

Tomten ble kjøpt i 1986., gnr.97/bnr.148 m. flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**Feie/sugemaskin

Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-33 142	
Avskrevet i år	-19 885	
		86 169

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-15 340	
Avskrevet i år	-6 136	
		21 476

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2016	22 998	
Avskrevet tidligere	-17 084	
Avskrevet i år	-3 285	
		2 629

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		110 276
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 306
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer		48 338
Tap på krav		-48 208
SUM KUNDEFORDRINGER		130

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskepenger		11 742
DLL, kopimaskin		5 021
Add Secure		10 414
Safetel		10 414
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		37 591

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.

UDEKKET TAP

Egenkapital fra 2015	-16 509 967
Salg av tjenesteleilighet 1020	2 064 610
Årets overskudd	9 143 688
SUM UDEKKET TAP	-5 301 688

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 104 892	
Nedbetalt i år	607 817	-28 287 291

Eika Boligkreditt lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	3 826 816	
Nedbetalt i år	790 850	-17 208 072

Eika Boligkreditt lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 2,15 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2009	-38 727 832	
Nedbetalt tidligere	35 980 414	
Nedbetalt i år	2 747 418	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 863 457	
Nedbetalt i år	699 354	-97 437 189

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-193 153 069	
Økt 2014	-14 846 931	
Nedbetalt tidligere	2 777 786	
Nedbetalt i år	0	-205 222 214

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-348 154 766**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 835 000

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-11 859
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 671
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-21 530

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 284
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 284

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 835 000
Pantelån	348 154 766
TOTALT	365 989 766

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	355 465 858

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

Selskapet eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral SA, og har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og utgjør kr 3 200 145. Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral SA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Romsås Vaktmestersentral SA er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges kopi av sameiets resultatregnskap og balanse.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A. Forslag om våtroms-prosjekt

På vegne av meg selv og mine naboer i Svarttjern borettslag, anmoder vi at dere behandler følgende våtroms-prosjekt i neste generalforsamling:

Bakgrunnen for dette er 40/41 år gamle rør som forårsaker store vann og kloakk lekkasjer på våtrom. Vi har fått beskjed av dere å stake rørene selv, noe vi gjør men ikke alltid til like god nytte.

Samtidig må dere tenke på eldre mennesker som ikke klarer dette selv, og må betale vaktmesteren - noe som burde vært en automatisk del av husleien særlig med 40 år gamle rør.

Etter en samtale med forvaltningskonsulenten i Obos (som ble en smule sjokkert av at alle må stake hele tiden) må jeg minne dere på at vi er andelseiere, vi har et ord med i laget og dere skal lytte.

Karine Folgen, OSV 138 (6019), med naboer.

Styrets innstilling:

Renhold av sluk er andelseiernes eget ansvar. Denne type viktig renhold er med på å forebygge vannlekkasjer med eventuelt påfølgende skader både i egen leilighet og i leiligheten(e) under.

Styret har selvfølgelig ingen formening om hvor mange av andelseierne som jevnlig holder sluket rent. Men det er ikke riktig at avløpsrørene hos oss har forårsaket store vann- og kloakklekkasjer. Vi har årlig svært få tilfeller av rør som sprekker.

Det kan opplyses om at siden Romsås Vaktmestersentral i 2013 tilbød seg å stake sluk for beboere, har antall andelseiere hos oss som har benyttet seg av denne tjenesten vært som følger:

2013: 10 andelseiere.

2014: 25 andelseiere.

2015: 14 andelseiere.

2016: 13 andelseiere.

2017: Per 1. mars: 3 andelseiere.

Med bakgrunn i svært få rørbrudd, ser styret ingen grunn til å iverksette det store rehabiliteringsprosjektet når det gjelder våtrommene.

Et våtromsprosjekt vil også medføre betydelige kostnader. Om vi legger anslagene fra sammenlignbare borettslag til grunn, vil et slikt prosjekt ha en kostnad på ca. 250.000,- kroner per leilighet. Dette vil gi totale kostnader for vårt vedkommende på 163 millioner kroner. Å finansiere et slikt prosjekt med låneopptak, vil medføre en økning av felleskostnadene (husleiene) i størrelsesorden 35 prosent.

Et slikt prosjekt vil også medføre at alle våtrommene i utgangspunktet blir helt like. For andelseiere som har påkostet våtrommene mer enn nevnte sum, vil dette innebære at kvaliteten på våtrommene forringes.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

B. Forslag vedrørende rømningsveier

Hva med lagring av div ved inngangsdørene, dette ble vedtatt som en ikke lagringsplass/hensette ting. Plassen skulle være åpen.

Jan Erik Gjødningseter, OSV. 174

Styrets innstilling:

Styret er i tvil om dette er et forslag eller et spørsmål til generalforsamlingen.

I borettslagets Husordensregler paragraf 2.8 heter det blant annet:

Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder.

Det kan opplyses om at det nylig er gjennomført en kartlegging av alle etasjeplanene i borettslaget når det gjelder hva som oppbevares eller er plassert i etasjeplanene. Med bakgrunn i denne kartleggingen vil styret iverksette tiltak for å få fjernet det som strider mot Husordensreglene.

C. Forslag vedrørende luftekanalene

Nå må det gjøres noe m/luftekanalene da det virker som noen har koblet på kjøkkenviften. Dette er noe styret må gjøre noe med så man slipper matos inn i leilighet.

Jan Erik Gjødningseter, OSV. 174

Styrets innstilling:

Styret er i tvil om dette er et forslag eller et spørsmål til generalforsamlingen.

Det kan opplyses om at styret fra tid til annen får klager fra beboere som gjelder matos/matlukt inn i leilighetene. I 2016 var det fire beboere som klaget på dette.

Når slike klager kommer, følger styret vanligvis denne prosedyren:

Det sjekkes først om avtrekksystemet på taket av oppgangen/blokka fungerer som det skal. Hvis det fungerer tilfredsstillende, iverksettes uanmeldte kontroller hos beboerne i den aktuelle oppgangen. I de tilfellene der det blir påvist at det er montert kjøkkenvifter rett inn i veggen, får vedkommende beskjed om å fjerne kjøkkenvifta med en gang. Så langt det lar seg gjøre blir det også foretatt en etterkontroll hos vedkommende for å sjekke om pålegget er fulgt opp.

I flere av informasjonsskrivene som styret sender ut, er for øvrig dette med kjøkkenvifter omtalt flere ganger.

Det kan opplyses om at tester har vist at selve luftekanalene i oppgangene fungerer tilfredsstillende. Det er således ingen aktuell problemstilling å iverksette rensing av kanalene.

D. Forslag fra styret om opphør av tidligere generalforsamlingsvedtak om tillitsvalgtes styreoppgaver

På generalforsamlingen i 2016 ble det vedtatt at styret i kommende årsmeldinger skulle fremlegge en detaljert oversikt over de tillitsvalgtes arbeidsoppgaver, inkludert eventuelle fravær den enkelte måtte ha når det gjelder styremøter.

Under punktet «**Styrets arbeid**» i årsmeldingen er det gitt en nærmere beskrivelse av hvilke retningslinjer styret arbeider etter og hvordan styret som kollegium arbeider.

Orienteringen det vises til under punktet «styrets arbeid» i selve årsmeldingen, må ses i sammenheng med dette forslaget om opphør av tidligere generalforsamlings-vedtak.

Det kan i sakens anledning også opplyses om at det vil være i strid med personvernloven om styret skulle opplyse om hvem av de tillitsvalgte som har eventuelle fravær fra styremøter. Fravær kan skyldes sykdom, og offentliggjøring av epikriser vil være i strid både med personvernloven og det taushetsløftet som de tillitsvalgte har skrevet under på.

Med bakgrunn i den orienteringen om styrets arbeid som er omtalt i årsmeldingen, ber styret om at generalforsamlingen støtter forslaget om opphør av tidligere vedtak.

E. Forslag fra styret om installering av heiser i OSV. 168 og 206

Husbanken har innført en ordning der borettslag kan få økonomisk støtte til etterinstallering av heiser i lavblokker.

Bakgrunnen for dette er statens prognoser for framtidig alderssammensetning:

I 2040 vil om lag 24 prosent av boligene være bebodd av personer over 70 år, og frem mot 2060 vil antallet eldre over 80 år tredobles. Samtidig har personer under 67 år som har behov for hjemmetjeneste økt fra 25 000 i 1992 til 65 000 i 2005, en utvikling som forventes å fortsette de neste tiårene.

En stor del av de boligene som ikke har god nok tilgjengelighet ligger i lavblokkbebyggelsen som ble oppført før det ble krav om heis. Ved siste folke- og bolig telling i 2011 bodde 12 prosent av befolkningen, eller 600 000 personer, i boliger i andre etasje eller høyere uten heis. Av disse er 25 000 over 80 år og ytterligere 25 000 mellom 70 og 79 år. Dette betyr at 50 000 eldre, som ofte har større utfordringer med å forsere trapper, må gå trapper for å komme seg til og fra sin egen bolig. Etterinstallering av heis er derfor et viktig satsingsområde for Husbanken.

Tilskudd til heis legger til rette for at borettslag, sameier og liknende kan etterinstallere heis. Gode prosjekt får fullfinansiering gjennom Husbanken ved hjelp av tilskudd og grunnlån, med gunstige betingelser.

Viktige grunnprinsipp for tilskudd til heis:

- *Kan gis til eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer*
- *Tilskuddet er avgrenset til maksimalt 50 prosent*

Av borettslagets 47 oppganger er 15 oppganger i lavblokker uten heis (126, 130, 132, 146, 148, 168, 174, 176, 180, 182, 184, 198, 204, 206, 218).

Bakgrunnen for at styret foreslår etterinstallering av heiser i OSV. 168 og 206 skyldes følgende forhold:

OSV. 168 og 206 består av seks etasjer hver (fire over bakkenivå og to underetasjer). De øvrige nevnte oppgangene består henholdsvis av fem og fire boligetasjer.

I både OSV. 168 og 206 har vi beboere som av helsemessige årsaker har svært store problemer med å bevege seg ut av leiligheten uten hjelp. I forslaget fra styret ligger det et ønske om å bedre livskvaliteten til disse beboerne.

Etterinstallering av heiser i OSV. 168 og 206 får ingen økonomiske konsekvenser sett i forhold til dagens husleienivå.

Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget.

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

Erik Grøtting	OSV. 214
Bjørn Heidemann	OSV. 216

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tor-Erik Røberg-Larsen	OSV. 148
Anne Bente R. Andersen	OSV. 184
Elene M. Håkonsen Løkken	OSV. 174
Napoleon Foam	OSV. 208

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Alstad	OSV. 136
Tony A. Andersen	OSV. 174

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen	OSV. 148
------------------------	----------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erik Grøtting	OSV. 214
---------------	----------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jan Erik Gjødningseter	OSV. 174
Jann Erik Skjøelberg	OSV. 138
Tore Kristiansen	OSV. 166

For valkomiteen

Jan Erik Gjødningseter /s/
Jann Erik Skjøelberg /s/
Tore Kristiansen /s/

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Styret

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrerrommet har e-post: styret@svarttjern.no

Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på svarttjern.no for ytterligere informasjon.

Tillitsvalgte

På generalforsamlingen i 2016 ble det vedtatt at styret i forbindelse med årsmeldingen skulle gi en tilnærmet detaljert oversikt over hva den enkelte tillitsvalgte bidrar med i styresammenheng.

Borettslaget har en forenklet forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS.

Bortsett fra regnskapsføringen som OBOS utfører, er det de tillitsvalgte som administrerer all annen drift av borettslaget.

Styret i borettslaget består av leder, nestleder, sekretær, tre styremedlemmer og to vararepresentanter. Styret har i utgangspunktet styremøte en gang i måneden med mindre det skulle oppstå saker som krever ekstraordinære styremøter. De tillitsvalgte har underskrevet en taushetserklæring. Denne erklæringen gjelder også etter at man har fratrudd tillitsvervet.

Styrets to vararepresentanter innkalles til alle møtene med talerett. Årsaken til dette er at alle de tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker.

I 2016 hadde styret 12 ordinære styremøter, fem ekstraordinære styremøter, tre telefoniske styremøter og fire ekstraordinære konfliktsaker.

Alle innkallinger med saksopplysninger til disse møtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være.

I kontortiden hver mandag har det alltid vært minst fem tillitsvalgte til stede. Dette er gjort for at den enkelte tillitsvalgte skal få et bedre innblikk i hva som til enhver tid rører seg i borettslaget.

I vedtaket som ble fattet på generalforsamlingen i 2016, heter det også at eventuelle fravær fra styremøter skulle opplyses i årsmeldingen. Med henvisning til den taushetserklæringen de tillitsvalgte har underskrevet, har styret denne kommentaren:

Det vil være i strid med personvernloven om styret skulle opplyse om hvem av de tillitsvalgte som har eventuelle fravær fra styremøter. Fravær kan skyldes sykdom, og offentliggjøring av epikriser vil være i strid både med personvernloven og det taushetsløftet som de tillitsvalgte har skrevet under på.

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er Lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

De tillitsvalgte er i Lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt vedrørende personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboere er viktig.

Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. Lov om Burettslag § 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.

Styret arbeider etter retningslinjer som stiller spesifikke krav til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater samt attestasjons- og anvisningsrett.

Borettslagets hjemmeside

Borettslaget har en egen hjemmeside – www.svarttjern.no – der alle rundskriv og annen informasjon fortløpende legges ut.

Vaktmester

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: rsv@sentralen.net.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral om renhold av fellesarealene.

Parkering

Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass.

Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

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 Tjernhuset - et lokale/forsamlingshus, 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 84158050. 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 skal 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.

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 at beboere:

- forlater leiligheten mens en oppvask- eller vaskemaskin er igangsatt, eller
- lar maskinene stå på om natta mens beboerne sover, eller
- at en avløpslange ikke er forsvarlig festet til avløpet.

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

NB! Det kan også opplyses om at borettslaget har gjort vedtak om å si nei til kontant utbetaling til andelseier etter skade. Dette har borettslaget gjort fordi vi skal være sikre på at skaden blir reparert.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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.

Stortinget har nå vedtatt at ordningen med fellesmåling skal fortsette. NVE med sterk støtte fra blant annet Forbrukerrådet ønsket at fellesmålingen skulle opphøre per 31.12.2016.

Om NVE hadde fått gjennom sitt krav, ville et opphør av fellesmålingen fått store økonomiske konsekvenser for forbrukerne. I de planene NVE hadde inngått med

kraftleverandørene, var det lagt opp til at alle strømmålerne i sikringsskapene skulle byttes ut. Kostnad per leilighet i vårt borettslag ville blitt om lag kr. 5.000,-.

Helt siden NVE lanserte sitt krav om opphør av fellesmålingen, har Svarttjern borettslag sammen med de andre OBOS-tilknyttede borettslagene i Oslo reagert overfor myndighetene. Den kollektive proteststormen har nå ført fram.

I stortingets vedtak heter det blant annet at stortinget finner det helt urimelig at borettslag, sameiere og tilsvarende ikke skal kunne nyte godt av kollektive avtaler som er økonomisk gunstige for beboerne.

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 ut over dette skal 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.

Årsmelding fra dyreutvalget

Leder av utvalget:

Stine Brandt Østby, Odvar Solbergsvei 194

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

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

Dyreutvalget har kontortid hver mandag på styrerommet mellom kl. 18.30 og 19.30. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, levere søknader og fremme klager.

Det er viktig at alle som vurderer å anskaffe seg hund søker **FØR** de anskaffer seg hund, det må også fylles ut en erklæring på hundehold. Katter har ingen søkeplikt, men meldes inn i registeret.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installasjon 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 tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket 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 tekket om	

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevd medlemskontingent	2	14 604 482	14 236 396	14 600 000	15 038 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 022 115	766 329	950 000	1 000 000
Gevinst ved salg leilighet		939 243	25 000	0	2 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l	3	10 366 364	1 754 026	1 580 000	10 600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 932 204	16 781 751	17 130 000	28 638 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 627 213	-11 726 611	-12 015 000	-14 625 000
Styrehonorar	5	-588 000	-570 030	-588 000	-606 000
Avskrivninger	16	-437 925	-483 803	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-12 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 925	-188 275	-194 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-39 012	-41 292	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-187 244	-223 043	-202 000	-161 000
Forsikringer		-20 213	-137 819	-160 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-48 680	-52 758	-38 500	-54 000
Innkjøp til viderefakturering		-8 478 176	-4 754	0	-8 200 000
Kostnader sameie		-154 689	-105 790	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-251 629	-203 863	-250 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 682	-8 268	-9 000	-9 000
Andre driftskostnader	10	-2 940 593	-2 633 165	-2 276 000	-2 644 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 990 981	-16 391 597	-16 412 500	-27 546 000
DRIFTSRESULTAT		941 222	390 154	717 500	1 092 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 664	27 586	5 000	0
Finanskostnader	12	-139 297	-175 040	-34 000	-126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 633	-147 454	-29 000	-126 000
Skattekostnad	22	-222 250	-76 942	0	0
ÅRSRESULTAT		594 339	165 758	688 500	966 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		594 339	165 758		

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA			
BALANSE			
	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 285 305	6 556 522
Leiligheter/lokaler		0	1 209 880
Andre varige driftsmidler	16	288 532	455 240
SUM ANLEGGSMIDLER		6 573 837	8 221 642
OMLØPSMIDLER			
Restanser på medlemskontingent		0	1 520
Kundefordringer		57 955	67 948
Kortsiktige fordringer	17	1 204 893	975 331
Driftskonto OBOS-banken		4 052 763	717 825
Innestående i andre banker		461 955	372 448
Sparekonto OBOS-banken		33 262	1 021 686
SUM OMLØPSMIDLER		5 810 827	3 156 758
SUM EIENDELER		12 384 664	11 378 400
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	21	4 467 009	165 758
SUM EGENKAPITAL		4 467 009	165 758
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 654 265	5 083 846
Annen langsiktig gjeld		63 244	49 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 717 509	5 132 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		855 786	507 893
Betalbar skatt	22	202 793	27 827
Skyldig til offentlige myndigheter	19	981 566	792 700
Påløpte renter		712	807
Annen kortsiktig gjeld	20	1 159 288	4 750 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 200 145	6 079 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 384 664	11 378 400
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 07.03. 2017, Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa Steinar Hansgaard /s/ Anne Mette Hyrve /s/ Kim Lansborg /s/ Roy Moen /s/ Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Morten Sell /s/ Karin Syversen /s/			