

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag avholdes
25.04.2012 kl. 19:00 i Fjellstua, Odvar Solbergs vei 68.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011**
 - A) Årsberetning og regnskap for 2011
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Uteboder – vedlikehold
 - B) Endring av husordensreglene – bruk av fellesareal
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

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

Oslo, 15.03.2012

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Nestleder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Inger Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 94
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Bjørn H Johansen	Odvar Solbergs Vei 86
Varamedlem	Roger Schei	Odvar Solbergs Vei 76
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Jack Toure Issifou	Odvar Solbergs Vei 96

Delegert OBOS generalforsamling	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Varadelegert OBOS generalforsamling	Bjørn H Johansen	Odvar Solbergs Vei 86

Valgkomiteen

Valgkomite	Merete Lunde	Odvar Solbergs Vei 88
Valgkomite	Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Valgkomite	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950274476, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 66-112

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m2. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 96 - 66, 67

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. Vi 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 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styret

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78.

Kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00.

Telefon **22 21 21 95**, telefaks 22 10 15 04 og e-post **styret@emanuelfjell.no**

Se også borettslagets hjemmesider på www.emanuelfjell.no

Treff-telefon utenom kontortid: 414 51 544.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør kravene som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er sameier i Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold hos oss. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80, **rvs@sentralen.net**

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2010.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 22 97 10 40.

Renhold

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

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus.

Nøkler/skilt

Nøkler og TAG kan kjøpes/bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen..

Kabel-TV

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

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

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

Rabatt for telefoni og bredbånd hos Telio

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio.

For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

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

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

Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Kontakt LOS AS ved eventuelle spørsmål ut over dette.

Energimerking

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57433310. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS- Internkontroll

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

Viktige lover i henhold til dette er:

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

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

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

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

Rehabilitering og større vedlikehold

- 2011 – 2012 Hovedtavler, heis, m.m.
Hovedtavler
Heis OSV 76
Garasjedører og porter
Takvifter
Nytt tak på Fjellstua
- 2010 -2010 Beising yttervegg, takvifter, m.m.
Beiset lettvegg verandasiden
Skiftet takvifter
Skiftet hovedtavler elektro
Nye oppslagstavler
Nye inngangsdører til tre garasjeplan
Ny garasjeport P1
- 2009 - 2009 Varmekabler fortau, dørtelefon mm.
Fortau og varmekabler nedre p-hus
Dørtelefonene i brl.
Gjerde rundt ballbingen.
- 2008 - 2008 Ettersyn brannvernutstyr i leilighetene
- 2007 - 2007 Uteområde/fortau
Etablert fortau med varmekabler rundt hele øvre p-hus
- 2005 - 2006 Fasade, p-hus, ballbinge m.m.
Innstallert fjernstyringsanlegg for portene i p-husene
Utvidelse av gjesteparkering, nedre p-plass
Oppgradering av utelysarmatur
Eablering av ballbinge
Oppgradering av el.anlegg i alle utebodene
Innstallert katodisk system og lagt nytt gulvbelegg i alle etasjene i P-husene
Ferdigstillelse av blokkene med etterisolering av tak, nytt takbelegg og skifte av fasadebekledning.
Innglassing av verandaene og markiser til alle leilighetene.
Drenering rundt blokker og parkeringshus
- 2004 - 2004 Nytt låssystem i borettslaget
- 2001 - 2001 Avløpsrør, ventilasjon og sikringsskap
- Spyling av avløpsrørene i blokkene og rørene helt ut til stamledningen.
- Rens av ventilasjonsanleggene i blokkene i borettslaget.
- Oppgradering av sikringsskapene som tilhører leilighetene i borettslaget.
- 2000 - 2000 Veranda, tørkeveranda og lekeplasser
- Rehabilitering av lettvegg veranda og dør tørkeveranda
- Oppgradering av lekeplassene i borettslaget etter forskrift
- 1998 - 1998 Rehabilitering heiser
Oppstart for rehabilitering av de siste 14 heisene i borettslaget.

Styrets arbeid

MØTER

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter. Styret har i perioden behandlet 204 saker, herav 26 klager. I tillegg kan representanter fra styret treffes kl. 1800 til 1900 på styrerommet i Odvar Solbergs vei 78 en kveld i uken. Fortrinnsvis mandager

STYRETS ARBEID

Foruten møtene i ovennevnte punkt har styrets leder og nestleder deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Nestleder har deltatt på generalforsamlingen i OBOS Styrets leder har hatt god kontakt med forvaltningskonsulenten angående den daglige drift av laget

Ekstra søppelbil

Ordningen med ekstra søppelbil siste onsdag i måneden er populær, men det er dårlig med fremmøte av de som skal kaste søppel på bilen. **Dette må vi bli flinkere til** Denne bilen tar ikke med elektrovarer, malingsrester, kjemikalier og annet spesialavfall. Denne ordningen kostet i 2011: Kr. 104276.-

Bomiljøvakt

Borettslaget har avtale med Securitas om ordningen bomiljøvakt fram til 31.5.2011. Ny avtale med beredskapsavtale med tilkalling og denne har kostnad når man tilkaller fra 1.6.2011. Denne kan brukes ved flere tilfeller i borettslaget.

Denne har telefon: 22 97 10 40

Denne ordningen koster i året: Kr. 141721.-

Dette fordeler seg som følger:

Bomiljøvakt frem til	31.5.2011	kr. 101.535.-
Beredskapsavtale fra	01.6.2011	kr. 40.186.-

Her må beboerne bli flinkere til å overholde de reglene som gjelder når det skal være stille i borettslaget. Dette gjelder spesielt i den lyse årstid. Den kostnaden som er brukt til å tilkalle Bomiljøvakta kan brukes til helt andre saker i borettslaget

HMS

Det er utført pålegg etter Helse Miljø og Sikkerhetsforskrifter i borettslaget.

Odvar Solbergs vei 114 AS

Eierne er tilskrevet av vår advokat om problemene vedrørende søppel som flyter utenfor de søppelkassene som tilhører bygget.

Da tillatelsen som ble gitt for å bygge hybler i 1 etg. ble eierne pålagt å bygge et hus som søppelkassene skal stå inne i.

Det følger ingen parkeringsplasser til bygget, så de som bor der, må parkere nede i Odvar Solbergs vei. Styret vil sammen med trafikktutvalget holde gjesteparkeringsplassene under skjerpet oppsikt. Kjøretøyer som viser seg å tilhøre Odvar Solbergs vei 114 AS, det seg være gjester eller boende, vil bli borttauert med en gang.

P-hus

Det satt inn nye dører ved siden av porten i p-3, p-4 og p-6 i perioden

Rusken

Rusken ble avholdt i mai med god oppslutning. B/L ble tildelt diplom for lang og tro tjeneste. Takk for innsatsen

Romsås Cup

Denne ble arrangert i mai, og borettslaget deltok med flere lag.
Kostnad kr. 44.224.-

Pensjonisttur i borettslaget

Brl arrangerte en pensjonisttur m/følge med DFDS til København i tiden 18-20 mai 2011. Kostnad kr. 33.698.- Egenandel kr. 7.700.-

Førjulsfest

Styret i borettslaget arrangerte førjulsfest for ansatte og underutvalgene med følge i Fjellstua 25. november 2011.

Juletefeste

Styret arrangerte sammen med Barne og ungdomsutvalget en tur for alle de som ville, den 13. desember 2011 til en forestilling som het Rokkeulven på Nationaltheatret istedet for den tradisjonelle juletefesten. Tilbakemeldingene var at det var en vellykket tur.

RAPPORT FRA BARNE OG UNGDOMSUTVALGET

Vi startet opp i september med hobbyklubben, som er for barn i Emanuelfjell borettslag fra 5 år og oppover, i Den gamle barneparken i OSV 78. Her har vi malt på tre og glass, tekstil maling, laget smykkeskrin, og mange andre fine ting. Vi har også laget peppernøtter og spist julegrøt. Da var vi mange fine røde nissebarn og voksne til bords. Det har vært rundt 4- 12 svært så ivrige, flinke og meget taleføre barn. Det har vært 2 voksne. Ida har flyttet fra brl så Kari har steppet inn til Fredrik tok plassen som andremann.

Noen tradisjonell juletefeste arrangerte vi ikke i år heller. Isteden inviterte vi både store og små med på teaterstykket Rokkeulven. Det var en veldig flott og spennende forestilling. Noe barna satte stor pris på. Barna fikk godteposer før forestillingen. En vellykket kveld, tror jeg de fleste var enige om.

DYREUTVALGET

Emanuelfjell Borettslag har et rikt og aktivt dyreliv. Dyreutvalget består fortsatt av syv dedikerte medlemmer, og er stort sett fulltallige på alle møter: Bente Platou Kristoffersen (leder) - OSV 104, Veronica Zaal Nartey - OSV 106, Anne Mette Hobbøl - OSV 112, Eirik Hågg Berge - OSV 104, Merete - OSV 88, Bente Engebretsen - OSV 100 og Bjørg Placht - OSV 110.

Vi har per i dag registrert 40 hunder og 28 katter i borettslaget.

Utvalget har hatt møter hver sjette onsdag, og jobbet bl.a med følgende saker:

- Samarbeid og dialog med Svartjernparkens Venner
- Utarbeidelse av Infoskriv (ligger nå også på Borettslagets hjemmeside)
- Benk til Hundehjørnet og vedlikehold av området
- Avholdt Hundedugnad
- Vedlikehold av dyreregister
- Formidling av søknader og klager
- Arrangert faste kveldsturer
- Arrangert fellestur med hund og grilling (hotdog)

Vi takker alle beboere for godt samarbeid. Et trivelig bomiljø for to- og firebente betinger at alle tar sin del av ansvaret og overholder de gjeldende lover og regler. Alle dyreeiere plikter å sette seg inn i Husordensreglenes Dyreparagraf og hundeeiere skal i tillegg overholde hundeloven.

Har du forslag til saker vi kan jobbe med? Alle bidrag og idéer mottas med takk, jf. dyreutvalget@emanuelfjell.no

MERKNADER TIL ENKELTE DELER AV REGNSKAPET

Styremedlemmer og vararepresentanter har i perioden fått dekket telefonregninger og bredbånd etter regning.

Fjellstua

Inntekter:

Leieinntekter	kr	34 200,-
---------------	----	----------

Utgifter:

Strøm	kr	42 127,-
Matter	kr	10 920,-
Rengjøring	kr	40 561,-
Service, og rep. Ventilasjon	kr	20 129,-
Service alarm	kr	3 830,-
Div. vvs	kr	6 520,-
Rengjøringsmidler + div	kr	1 191,-
Div. Elektro	kr	41 763,-
Nytt tak	kr	188 714,-
<u>Oppgradering stereoanl.</u>	kr	<u>20 856,-</u>
	kr	376 611,-

Salg nøkler

Det er solgt nøkler/tag for kr 2 925,- i perioden

Brannsikring i borettslaget

Det er foretatt brannsikring i leil. i borettslaget i perioden for kr 219 960,-
I denne kostnaden ligger utskifting av alle ioniske røykvarslere i leil. i borettslaget, samt utskifting av noen vannslanger.

Saker som styret arbeider med i 2012:

- Oppgradere hovedtavlene i borettslaget
- Oppgrader heisen i O.S.V. 100
- (Oppgrader lekeplassene og uteområde i borettslaget.)

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 16 692 392.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie Fjellstua, bompenger, og div. småsalg nøkler etc.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 10 639 187. Dette er kr 2 106 021 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak samleposten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 301 195 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2011 utgjorde kr 2 508 505.

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

BUDSJETT FOR 2012

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 260 000 til større vedlikehold som bla. omfatter hovedtavler, heis i OSV 100, garasjeporter med dører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med 7,8 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Terra Boligkreditt til flytende rentesats 4,15 % per 01.03.2012. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.6 % per 01.03.2012. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,2 % per 01.05.2011. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,2 % per 01.05.2011. Fastrenteperioden for begge lånene utløper 01.05.2021.

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

Innskuddsrente (per 1.1.2012)

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

Forretningsførerhonoraret

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

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

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

Oslo, 15.03.2012
Styret i Emanuefjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Til generalforsamlingen i Emanuellfjell Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuellfjell Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 301 195. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Emanuellfjell Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

375 EMANUELFJELL BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PER 01.01		-69 090	951 792	-69 090	2 508 505
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 301 195	1 637 466	115 740	1 483 980
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 141	4 141	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 000 000	0	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 749 899	-2 684 647	-2 730 000	-2 822 000
Reduksjon langsiktig fordring		22 158	22 158	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 577 595	-1 020 882	385 740	-1 338 020
C. DISP. MIDLER PER 31.12		2 508 505	-69 090	316 650	1 170 485
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 983 052	1 821 743		
Kortsiktig gjeld		-1 474 547	-1 890 833		
C. DISPONIBLE MIDLER PER 31.12		2 508 505	-69 090		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 692 392	15 297 884	16 691 948	16 949 280
Andre inntekter	3	302 785	205 856	300 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 995 177	15 503 740	16 991 948	17 149 280
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-211 340	-200 685	-260 000	-260 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-4 141	-4 141	-5 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-212 908	-212 908	-212 908	-213 000
Konsulenthonorar	7	-160 821	-158 693	-155 000	-125 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-3 725 639	-2 641 543	-4 868 000	-4 058 000
Forsikringer		-759 353	-750 580	-773 000	-835 000
Kommunale avgifter	9	-1 522 333	-1 361 892	-1 541 000	-1 582 000
Antenneanlegg		0	-355 106	0	0
Kostnader sameie		-1 308 089	-1 470 252	-1 550 000	-1 600 000
Kostnader underutvalg		-5 614	-9 156	-10 000	-5 000
Energi/ fyring	10	-582 860	-767 101	-900 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-452 434	-266 256	-650 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-1 372 229	-1 450 849	-1 498 500	-1 351 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 639 187	-9 970 462	-12 745 208	-11 511 300
DRIFTSRESULTAT		6 355 991	5 533 278	4 246 740	5 637 980
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	144 839	67 843	5 000	30 000
Finanskostnader	13	-4 199 635	-3 963 655	-4 136 000	-4 184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 054 796	-3 895 812	-4 131 000	-4 154 000
ÅRSRESULTAT		2 301 195	1 637 466	115 740	1 483 980
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 301 195	1 637 466		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	123 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	1 391 537	1 419 913
Varige driftsmidler	15	8 288	12 429
Langsiktige fordringer	16	43 111	65 269
SUM ANLEGGSMIDLER		126 417 099	126 471 774
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 930	1 117
Kortsiktige fordringer	17	222 014	-107 448
Driftskonto i OBOS		3 700 576	1 424 894
Trukket kassekreditt		0	500 000
Innestående bank		4 537	622
Sparekonto i OBOS		44 995	2 557
SUM OMLØPSMIDLER		3 983 052	1 821 743
SUM EIENDELER		130 400 151	128 293 517
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		9 033 245	6 732 050
SUM EGENKAPITAL		9 064 645	6 763 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	110 858 821	110 608 720
Borettsinnskudd	19	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 391 537	1 419 913
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 860 959	119 639 233
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 369	158 602
Kassekreditt		0	500 000
Skyldig offentlig myndigheter	20	21 655	30 968
Påløpne renter		683 258	660 848
Påløpne avdrag		459 959	448 852
Annen kortsiktig gjeld	21	18 306	91 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 474 547	1 890 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 400 151	128 293 517
Pantstillelse	22	131 470 339	131 470 339
Garantiansvar	23	11 243 091	11 472 354

Oslo, 15.03.2012, 31.12.2011
Styret for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 191 684
Ekstra kjellerbod	10 868
Trappevask	489 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 692 392

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	75 307
Diverse viderefaktureringer	38 731
Egenandeler for arrangementer	23 200
Ekstern konto i Sparebanken 1	4 232
Ekstern konto i Sparebanken 1	-8 101
Fjellstua	34 200
Salg av nøkler	2 925
Tilskudd, Oslo Kommune	75 000
Til gode fra tidligere år, Otis	2 730
Tidligere års avregning RVS	53 161
Salg av ventil	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	302 785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-95 947
Lønn rengjøringshjelp	-33 591
Påløpne feriepenger	-17 508
Arbeidsgiveravgift	-60 358
Arbeidsklær	-3 936
SUM PERSONALKOSTNADER	-211 340

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 2010/2011, og er på kr. 250 000.

I tillegg har styret med tillitsvalgte fått dekket styremiddag og julearrangementer for kr 62 396 jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-21 978
OBOS Prosjekt AS	-100 194
Andre konsulenthonorarer	-38 649
SUM KONSULENTHONORAR	-160 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fjellstua	-188 714
Elektroinstallatør, hovedtavler og takvifter	-407 219
Heiser	-914 626
Dører p-hus	-54 851
Brannsikring	-219 960

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 785 370

Drift/vedlikehold bygninger	-270 979
Drift/vedlikehold VVS	-102 006
Drift/vedlikehold elektro	-452 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-426 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-349 091
Kostnader leiligheter, lokaler	-142 566
Egenandel forsikring	-11 734
Kostnader dugnader	-2 632

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 725 639

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-890 772
Renovasjonsavgift	-631 561

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 522 333**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-582 860
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING -582 860

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-138 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 825
Verktøy og redskaper	-20 049
Driftsmateriell	-53 972
Diverse utstyr	-254
Vaktmestertjenester	-190 886
Renhold ved firmaer	-525 572
Snørydding/gressklipping	-2 480
Andre fremmede tjenester	-3 750
Kontor- og datarekvisita	-41 518
Kopieringsmaterieill	-4 104
Trykksaker	-27 465
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 508
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-62 396
Andre kontorkostnader	-20 216
Telefon/bredbånd	-86 882
Porto	-20 927
Drivstoff biler, maskiner osv	-380
Reisekostnader	-7 302
Bank- og kortgebyr	-4 310
Velferdskostnader	-121 478
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 372 229

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 755
Renter av sparekonto i OBOS	44 995
Andel renteinntekter fra Romsås Vaktmestersentral	912
Renter, ekstern konto i Sparebanken 1	65
Gjensidige, overskudd	95 112
SUM FINANSINNTEKTER	144 839

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån 1 i Husbanken	-2 737 953
Renter, lån 2 i Husbanken	-907 020
Renter, lån 3 i Husbanken	-406 963
Renter, lån i Terra	-98 949
Gebyrer, lån i Husbanken	-120
Gebyrer, Sparebanken 1	-367
Gebyrer, lån i Terra	-5 435
Renter kassakreditt/byggelån	-3 387
Andel rentekostnader fra Romsås Vaktmestersentral	-39 441
SUM FINANSKOSTNADER	-4 199 635

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	38 425 000	
Tilgang 2001	16 753 263	
Tilgang 2003	5 033 653	
Tilgang 2001-2006	63 648 703	
SUM BYGNINGER	123 860 619	

Tomten ble kjøpt i 1986, gnr.96/bnr.66 m. fl. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**PC med utstyr

Tilgang 1994	19 715	
Avgang 1997	-6 725	
Tilgang 2002	29 597	
Avgang 2003	-12 990	
Avskrevet tidligere	-29 596	1

PC med printer

Tilgang 2003	21 558	
Avskrevet tidligere	-21 557	1

Snøfreser nr.1

Tilgang 1995	24 332	
Tilgang 2006	28 990	
Avskrevet tidligere	-40 895	
Avskrevet i år	-4 141	

8 286

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 288	
--------------------------------	--------------	--

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 141	
--------------------------------	---------------	--

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundberg redskapsbærer (anleggsmaskin) hos RVS	43 111	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	43 111	

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Romsås vaktmestersentral	207 789	
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	14 225	
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	222 014	

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Husbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.11: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006 -74 100 000

Nedbetalt tidligere 6 676 712

Nedbetalt i år 1 555 841

-65 867 448

Husbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006 -36 480 000

Nedbetalt tidligere 3 321 616

Nedbetalt i år 917 281

-32 241 104

Husbanken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.11: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006 -11 020 000

Nedbetalt tidligere 992 955

Nedbetalt i år 231 725

-9 795 320

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 45 052

-2 954 948

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-110 858 820****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974 -7 562 800

Øket 1994 -23 900

Øket 2006 -23 900

SUM BORETTINNSKUDD -7 610 600**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -13 893

Skyldig arbeidsgiveravgift -7 762

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -21 655**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -17 506

Midlertidig deposita -200

Fakturagebyr -600

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -18 306

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 118 929 380 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2011 en bokført verdi på kr 124 974 163

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

Selskapet eier 12,64399 % av Sameiet Romsås Vaktmestersentral, og har solidaransvar for den samlede gjeld i dette sameiet. Selskapets andel i Sameiet Romsås Vaktmestersentral vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie. Til orientering vedlegges fordelingskjema fra Romsås vaktmestersentral.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

1) Forslag fra Terje Skjold, OSV 102, L.6032 om å inspisere og vedlikeholde utebodene

Jeg har flere ganger klaget på tilstanden på våre uteboder, uten at noe er blitt gjort. Jeg foreslo på generalforsamlingen 2008 under punktet styrets arbeid, at styret skulle se på utebodene.

Jeg har siden den gang klaget på at taket lekker flere ganger, uten at noe er blitt gjort.

Er det meningen at det skal renne vann inn fra taket, snø inn så man må skuffe sne ut av uteboden, og skal man se på at treverket råtner og alt ramler sammen.

Forslag:

Del 1

Styret pålegges å ta en befaring sammen med de som disponerer bodene, for å se ved selvsyn hvordan forfatingen er. Dette må skje så fort våren kommer.

Del 2

Styret legger fram en plan på hva som skal og kan gjøres med utebodene, og hvordan og hvem som skal ta seg av reparasjonene. Dette bør være klart innen utgangen av juni måned.

Styrets innstilling:

Dette er en sak som ligger under styrets arbeid og ikke en sak for generalforsamlingen. Arbeidet er bestilt hos RVS høsten 2011, men måtte utsettes til våren 2012 på grunn av værforholdene.

Generalforsamlingen anmodes om å avvise forslaget.

2) Forslag fra styret om tillegg i avsnitt 2 i husordensreglenes § 2 Generelt

Forslag:

Følgende tekst legges til i husordensreglenes § 2:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet utstyr i felles trapperom eller repos, på fellesrepos eller oppgangen generelt da dette er til hinder ved rømning og vask av fellesområdene.

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

Anne mette Hyrve Odv. Solbergs vei 88

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari Gjerhloem Odv. Solbergs vei 90
Roger Schei Odv. Solbergs vei 76

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn H. Johansen Odv. Solbergs vei 86
Inger Ødegaard Odv. Solbergs vei 94

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Margrete Sommernes Odv. Solbergs vei 100
2. Jack Toure Issifou Odv. Solbergs vei 96
3. Bente Platou Kristoffersen Odv. Solbergs vei 104

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Merete Lunde Odv. Solbergs vei 88
Kjell Kristiansen Odv. Solbergs vei 98
Tom Windvik Odv. Solbergs vei 112

Varamedlem for 1 år:

Kåre M. Karlsen Odv. Solbergs vei 72

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Anne Mette Hyrve Odv. Solbergs vei 88

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bjørn H. Johansen Odv. Solbergs vei 86

Oslo, februar 2012

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Valgkomite Merete Lunde /s/

Odvar Solbergs Vei 88

Valgkomite Kjell Kristiansen /s/

Odvar Solbergs Vei 98

Valgkomite Tom Windvik /s/

Odvar Solbergs Vei 112

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP

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

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

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

Oslo, 15.02.2012, 31.12.2011
Styret for Romsås Vaktmestersentral

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