

Til andelseierne i Emanuefjell Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag
avholdes 07.05.2014 kl. 19:00 i Fjellstua

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

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

3. GODTGJØRELSER

- 1. Styret
- 2. Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Marta Karis, leil. 2034 Odvar Solbergs vei 104
- B) Forslag fra styret om instruks til valgkomiteen i Emanuelfjell borettslag
- C) Forslag fra styret om endring av husordensreglenes § 2.
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 representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 27.03.2014

Styret for Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Adnan Naeem /s/

Roger Schei /s/

Inger Ødegaard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Nestleder	Inger Ødegaard	Idrettssvingen 8
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Adnan Naeem	Odvar Solbergs Vei 112
Styremedlem	Roger Schei	Jomfrustien 2 A
Varamedlem	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs Vei 104
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Finn Einar Steen	Odvar Solbergs Vei 74

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Varadelegert	
Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90

Valgkomiteen

Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Merete Lunde	Odvar Solbergs Vei 88
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 ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter og 27 hybelleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950274476, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune.

Adresse: Odvar Solbergs vei 66-114

Gårds- og bruksnummer : 96 – 66, 67

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert personskader eller ulykker i 2013.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Kjøp og overtakelse av hybelbygget Odvar Solbergs vei 114 har krevd tilpasninger i borettslagets økonomi og regnskapssystemer. Utleievirksomheten vil være en overgangsfase til ny bruk av eiendommen er utredet og vedtatt av generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 18 778 888. Dette er kr 583 550 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak leieøkning i mars og samleoverføringer fra leietakere i Odvar Solbergs vei 114.

Andre inntekter består i hovedsak av ovennevnte leieinntang fra hybler, utleie av Fjellstua, bompenger, og div. småsalg – nøkler etc.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 11 749 332. Dette er kr 1 052 468 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt større vedlikehold av bodanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 3 351 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 4 498 743.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter lekeplasser, vask av sidevegger på balkonger og garasjehus, og utskifting av heis.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med 8,6. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 4,1 % per 01.03.2014.
Borettslaget har 1 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 3,85 % per 01.03.2014.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.47 % per 01.03.2014.
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 i OBOS-banken (per 1.1.2014)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker i 2014 med 3,5 % til kr 220 360 eller kr 678 per leilighet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

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

Driften i 2014 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 vaktmestersentralens resultatregnskap og balanse per 31.12.2013 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 27.03.2014

Styret for Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Adnan Naeem /s/

Roger Schei /s/

Inger Ødegaard /s/

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 351 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Emanuefjell Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til 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, 1. april 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		2 312 097	2 508 505	2 312 097	4 498 743
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 351 737	2 683 471	1 602 538	3 935 180
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 283	4 141	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14, 15	-24 020 698	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	26 011 060	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 184 689	-2 906 177	-2 994 049	-3 597 042
Reduksjon langsiktig fordring		20 953	22 158	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 186 646	-196 407	-1 391 511	338 138
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		4 498 743	2 312 097	920 586	4 836 881
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 424 332	3 850 648		
Kortsiktig gjeld		-1 925 589	-1 538 551		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		4 498 743	2 312 097		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 428 952	16 949 280	18 045 338	20 664 480
Andre inntekter	3	349 936	140 156	150 000	1 950 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 778 888	17 089 436	18 195 338	22 614 480
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-317 533	-278 097	-260 000	-260 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	15	-8 283	-4 141	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 750	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-212 908	-212 908	-218 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-169 436	-145 203	-120 000	-200 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-1 687 529	-3 350 152	-5 118 000	-3 862 000
Forsikringer		-876 443	-818 587	-900 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-1 672 795	-1 581 537	-1 642 000	-1 760 000
Hybelhus OSV 114	10	-1 856 185	0	0	-1 800 000
Kostnader sameie		-1 500 549	-1 420 593	-1 600 000	-1 700 000
Kostnader underutvalg		0	-3 376	0	0
Energi/fyring		-737 123	-103 455	-230 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-586 155	-532 492	-585 000	-604 000
Andre driftskostnader	11	-1 802 093	-1 739 290	-1 807 000	-1 770 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 749 332	-10 511 381	-12 801 800	-13 982 300
DRIFTSRESULTAT		7 029 556	6 578 055	5 393 538	8 632 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	193 644	115 388	25 000	30 000
Finanskostnader	13	-3 871 464	-4 009 972	-3 816 000	-4 727 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 677 820	-3 894 584	-3 791 000	-4 697 000
ÅRSRESULTAT		3 351 737	2 683 471	1 602 538	3 935 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 351 737	2 683 471		

**375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	147 860 619	123 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	22	1 241 917	1 424 617
Andre varige driftsmidler	15	16 562	4 147
Langsiktige fordringer		0	20 953
SUM ANLEGGSMIDLER		150 232 641	126 423 880
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		53 362	33 232
Kortsiktige fordringer	16	524 103	397 641
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		2 712 283	1 642 708
Innestående i bank		76 357	526
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		3 058 226	1 776 541
SUM OMLØPSMIDLER		6 424 332	3 850 648
SUM EIENDELER		156 656 973	130 274 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		15 068 452	11 716 716
SUM EGENKAPITAL		15 099 852	11 748 116
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	130 779 015	107 952 644
Borettsinnskudd	18	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	1 241 917	1 424 617
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 631 532	116 987 862
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		273 207	332 015
Skyldig til offentlige myndigheter	19	78 792	66 460
Påløpne renter		612 907	622 950
Påløpne avdrag		495 967	500 010
Annen kortsiktig gjeld	20	464 716	17 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 925 589	1 538 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		156 656 973	130 274 528
Pantstillelse	21	166 470 339	134 470 339
Garantiansvar	22	10 034 211	11 510 364

Oslo, 27.03.2014

Styret for Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/ Kari Gjerholm /s/ Adnan Naeem /s/
 Roger Schei /s/ Inger Ødegaard /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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 536 864
Ekstra kjellerbod	11 040
Trappevask	497 376
Tillegg beboere	1 500
Hybelhus	589 650
Udekket leie oktober-desember hybelhus	-161 446
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 474 984

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 032
Hybelhus	-45 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 428 952

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Krav om dekning av kostnader	64 386
Leieinntekter hybelhus (OSV 114) før oktober 2013	147 709
Inntekter konto i Sparebank 1:	
Udokumenterte inntekter januar-juli	72 477
August-desember:	
Bompenger	33 165
Egenandeler teater og førjulsfest	11 850
Utleie Fjellstua	17 400
Salg av nøkler/tags	2 750
Salg av ventil	200
SUM ANDRE INNTEKTER	349 936

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-108 836
Lønn rengjøringshjelp	-31 000
Påløpne feriepenger	-16 781
Arbeidsgiveravgift	-61 456
Andel kollektiv tjenestepensjon i Romsås vaktmestersentral	-99 459
SUM PERSONALKOSTNADER	-317 533

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 250 000.

Av dette er avsatt kr 84 750 og utbetaling er skjedd i 2014.

I tillegg har styret, andre tillitsvalgte og underutvalgene fått dekket julebord/bevertning for kr 50 155. Styret har også fått telefoni og bredbånd refundert eller betalt av borettslaget for kr 61 771, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 250
OBOS	-52 561
OBOS Prosjekt AS	-90 625
SUM KONSULENTHONORAR	-169 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byttet takvifter	-77 500
Oppgradering hovedtavler	-172 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-209 061
Drift/vedlikehold VVS	-30 366
Drift/vedlikehold elektro	-264 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-415 547
Drift/vedlikehold brannsikring	-189 305
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 948
Kostnader leiligheter, lokaler	-65 672
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 687 529

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 050 658
Renovasjonsavgift	-622 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 672 795

NOTE: 10**KOSTNADER HYBELHUS**

Forsikring	-13 832
Statens kartverk	-602 120
Driftskostnader	-7 800
Advokathonorarer	-251 291
Trappevask-matteskiift-renhold	-30 245
Rep.-vedl.: vaskeri	-14 738
Renter og omkostninger lån i Eika Boligkreditt AS	-413 423
Utskifting av lysrør/pærer	-7 453
Konsulenthonorarer, Bedriftsbørsen	-450 000
Konsulenthonorarer OBOS	-46 426
Vedlikehold	-18 857
SUM KOSTNADER HYBELHUS	-1 856 185

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-761
Container	-237 421
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 065
Verktøy og redskaper	-15 783
Driftsmateriell	-153 817
Vaktmestertjenester	-119 173
Vakthold	-61 651
Renhold ved firmaer	-471 958
HMS-abonnement	-545
Kontor- og datarekvisita	-74 218
Kopieringsmaterieill	-1 326
Trykksaker	-25 802
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-50 155
Andre kontorkostnader	-20 074
Telefon/bredbånd innberettet	-61 771
Felles bredbånd i borettslaget, telefoni	-295 504
Porto	-24 407
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 678
Reisekostnader	-8 295
Gaver velferd	-340
Bank- og kortgebyr	-4 041
Velferdskostnader	-111 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 802 093

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	6 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	58 226
Renter, konto nr 1 i Sparebank 1, avsluttet 2013	1
Renter, konto nr 2 i Sparebank 1	29
Renter, konto nr 3 i Sparebank 1 OSV 114, avsluttet 2013	50
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	317
Andel renteinntekter Romsås vaktmestersentral	909
Utbytte fra Gjensidige	128 103
SUM FINANSINNTEKTER	193 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter dellån 1	-2 675 676
Husbanken, renter dellån 2	-650 624
Husbanken, renter dellån 3	-397 620
Husbanken, gebyrer lån	-120
Eika Boligkreditt AS, renter lån	-116 010
Eika Boligkreditt AS, gebyrer lån	-600
Eika Boligkreditt AS, renter lån (hybelhus)	-402 113
Eika Boligkreditt AS, gebyrer/omkostninger (hybelhus)	-11 310
Renter og omkostninger vedrørende hybelhus overført til underregnskap	413 423
Renter på leverandørgjeld	-401
Sparebank 1, debet rente	-2
Andel rentekostnader Romsås vaktmestersentral	-30 411
SUM FINANSKOSTNADER	-3 871 464

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
Hybelhus, Oddvar Solbergsvei 114, tilgang i år	24 000 000
SUM BYGNINGER	147 860 619

Tomten ble kjøpt i 1986, gnr.96/bnr.66 og 67. Hybelhus: Gnr.96/bnr 101. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andel Avfallskomprimator (Romsås Vaktmestersentral)

Tilgang 2013	20 698	
Avskrevet i år	-4 139	
		16 559

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	-49 177	
Avskrevet i år	-4 144	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 562
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 283
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innestående klientkonto hos Torkildsen & Co	201 740
Avregning Romsås Vaktmestersentral	240 491
Skattetrekk overført OBOS	45 942
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	35 930
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	524 103

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	99 657	
Nedbetalt i år	56 479	
		-2 843 864

Eika Boligkreditt AS (Hybelhus Oddvar Solbergsvei 114)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013	-26 011 060	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	193 688	
		-25 817 372

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.13: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-74 100 000	
Nedbetalt tidligere	9 827 753	
Nedbetalt i år	1 642 798	
		-62 629 451

Husbanken, dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 2,08%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-36 480 000	
Nedbetalt tidligere	5 257 916	
Nedbetalt i år	1 044 160	
		-30 177 923

Husbanken, dellån 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Renter 31.12.13: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006	-11 020 000	
Nedbetalt tidligere	1 462 031	
Nedbetalt i år	247 564	
		-9 310 405

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-130 779 017****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-7 562 800
Øket 1994	-23 900
Øket 2006	-23 900
SUM BORETTINNSKUDD	-7 610 600

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-47 742
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 050
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-78 792

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 780
Midlertidig deposita	-200
Grorud Eiendom, tilbakehold fra kjøpesum OSV 114	-201 540
OBOS, ubetalt leie oktober-desember 2013, OSV 114	-161 446
Avsatt styrehonorar	-84 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-464 716

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	7 610 600
Pantelån:	130 779 015
Påløpne avdrag:	495 967
TOTALT	138 885 582

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

Bygninger:	147 860 619
Tomt:	1 113 544
TOTALT	148 974 163

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet er samvirkemedlem og eier 12,38 % av Romsås Vaktmestersentral SA. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i denne vaktmestersentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden, og utgjør kr 10 034 211. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges vaktmestersentralens resultatregnskap og balanse.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

A) Forslag fra Marta Karis leil. 2034 Odvar Solbergs vei 104

Andelseier foreslår at det skal tillates å montere egen rektangulær, moderne parabolantenne i farge tilpasset fasaden på egen balkong.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Det finnes i dag mange andre muligheter til å laste ned ønsket program fra utlandet. Parabolantenner kan både skjemme og ødelegge fasaden, samt virke forslummende. Parabolantenner er pr definisjon en fasade-endering og må byggemeldes hos Plan- og Bygningsetaten med dertil omkostninger. Vi anser det ikke som hensiktsmessig at hele beboermassen skal belastes en slik kostnad via sin husleie. Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme i mot dette forslaget.

B) Forslag fra styret om instruks til valgkomiteen i Emanuelfjell borettslag.

Forslaget fremgår i vedlegg 1.

Et enstemmig styre anbefaler generalforsamlingen om å vedta instruksen for valgkomiteen. Dette for å sikre en god og hensiktsmessig prosedyre for valgkomiteen.

C) Forslag fra styret om endring av husordensreglenes § 2.

Husordensreglenes § 2 tilføyes følgende:

Bruk av markiser og flagg må kun skje når værforholdene tillater det. Ved bruk av markiser og flaggstenger må andelseier/beboere forsikre seg om at det ikke er fare for snøras fra etasjene over. Andelseier står økonomisk ansvarlig for skader som oppstår ved feil bruk av markiser og flagg.

Andelseiere og beboere som har tilgang til forhager, oppfordres til å være oppmerksomme på at det likevel kan forekomme snø- og isras.

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

Anne Mette Hyrve

Odvar Solbergs Vei 88

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kåre M. Karlsen

Odvar Solbergs Vei 72

Kari Gjerholm

Odvar Solbergs Vei 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Adnan Naeem

Odvar Solbergs Vei 112

Inger Ødegaard

Idrettssvingen 8, Sørums

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bente Platou Kristoffersen

Odvar Solbergs Vei 104

Lasse Sandnes

Odvar Solbergs Vei 98

Merethe Lunde

Odvar Solbergs Vei 88

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mona Haug

Odvar Solbergs Vei 70

Kjell Kristiansen

Odvar Solbergs Vei 98

Tom Windvik

Odvar Solbergs Vei 112

E. Som representant til styret Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Anne Mette Hyrve

Odvar Solbergs Vei 88

Som vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Kåre M. Karlsen

Odvar Solbergs Vei 72

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Mette Hyrve

Odvar Solbergs Vei 88

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kari Gjerholm

Odvar Solbergs Vei 90

Oslo, 26.02.2014

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/ Kjell Kristiansen /s/ Merete Lunde /s/ Tom Windvik /s/

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Styret har hatt 16 styremøter og behandlet 162 saker. I tillegg har styret hatt omfattende e-postkontakt og telefonkontakt med andelseiere, beboere og andre, i samband med store og små problemstillinger. Styreleder og nestleder har deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Styreleder er i kontinuerlig kontakt med lokalvaktmesteren vår. Styreleder har møtt i OBOS sin generalforsamling. I tillegg har styret deltatt på fagseminarer og kurs i regi av OBOS.

Det ble avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger i 2013, henholdsvis om utebodene og om kjøp av Odvar Solbergs vei 114. I tillegg et eget beboermøte om kjøpet av hybelhuset.

I samband med ekstraordinær generalforsamling for rehabilitering av utebodene har styret hatt mye ekstraarbeid. Dette arbeidet ble pålagt av generalforsamlingen i 2012.

9. april 2013 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling om kjøp av Odvar Solbergs vei 114. Kjøpet ble vedtatt med vesentlig mer enn 2/3 flertall, og generalforsamlingen opphevet samtidig sitt vedtak om rehabilitering av utvendig bodanlegg fra 29.01.2013.

Kjøpet av Odvar Solbergs vei 114 har skapt en ekstraordinær stor arbeidsmengde i tillegg til det ordinære styrearbeidet. Det var i perioder stor, hektisk kontakt mellom styreleder, megler, advokat, forvaltningskonsulent Nils Ole Stennes, bankforbindelser og etater.

Etter kjøpet av Odvar Solbergs vei 114 har det også gått med svært mye tid til å få oversikt over hvilke beboere som bodde der, hyblenes tilstand og å få oversikt over innbetalinger, manglende innbetalinger og ugyldige leieforhold. Styret har hatt informasjonsmøte med beboerne i hybelbygget. Dessuten har vi hatt mye kontakt med husets beboere via oppmøte og per telefon, mail og rundskriv.

Det ble oppdaget ulovlige leieforhold som det måtte ryddes opp i. Hyblenes tilstand måtte forbedres slik at de leietakerne kunne få tilfredsstillende forhold. Styret vil i tiden framover måtte arbeide videre for å få avklart de forskjellige utleieforholdene, blant annet for å få slutført oppgjøret mot selgeren. Det har vært uforholdsmessig mye å rydde opp i for styret, blant annet full nedvasking av fellesarealer, istandsetting av belysning, utskifting av låser i utgangsdør og senere låsene til hyblene, brannvarslingsanlegget, nødvendig reparasjon og utskifting av ødelagte vinduer.

I 2013 ble det skiftet 3 takvifter og resten av hovedtavlene. I tillegg skiftet vi ut batteriene i røykvarslere med batteri med 5 år levetid i alle leilighetene.

Våren 2013 satte vi i gang med å innhente tilbud på fornyelse av lekeplassene i borettslaget. To leverandører meldte sin interesse, og det ble foretatt befaringsammen med disse. Vi valgte forslaget til Lek & Sikkerhet som hadde et tilbud på om lag 1 million. Dessverre ble ikke anbudet ferdig før etter sommeren 2013. Vi ønsket da å søke Groruddalssatsingen om tilskudd for inntil 50 %, og kontaktet en konsulent i den forbindelse. Dessverre opphørte Groruddalssatsingen, men vi søker på ny tilskudd hos kommunen i inneværende år.

Styret fordeler styrevaktene på styrerommet internt. Med denne tjenesten får beboere bistand til å løse ulike saker, nøkler, røykvarslere, skader, etc. Styret oppfordrer beboerne til å komme ned på styrerommet med sine ønsker/problemer. I 2013 kom det inn mer enn 1.100 e-poster, og i tillegg daglige oppringninger og sms'er utenom styrets kontortid. Styret minner om at styretelefonen er ment å brukes i nødssituasjoner utenom kontortiden.

Styret mener at vi har et godt bomiljø generelt, men ønsker at flere ildsjeler melder seg til å delta i ulike utvalg og aktiviteter i borettslaget.

Kontaktinformasjon for 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 (kun i kontortiden)

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som ivaretar vanlig vedlikehold hos oss. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon **22 21 30 00** og e-post **rvs@sentralen.net**

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier som bestiller vaktmester påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Vekter kan kontaktes på telefon 02452 dersom en andelseier har behov for assistanse.

Renhold

Borettslaget har avtale med Uniclean AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus. Herav 8 plasser for el-biler. Se parkeringsbestemmelsene i husordensreglene og på oppslag. Det minnes om at gjesteparkeringsplassene ikke kan benyttes av beboere.

Nøkler/skilt

Nøkler og TAG kan kjøpes/bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

GSM-åpning av porten i parkeringshus kan bestilles på styrerommet.

Forsikring

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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret@emanuelfjell.no eller ved en skriftlig melding i styrets postkasse.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til styret på styret@emanuelfjell.no eller til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Kabel-TV

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014	Garasjeport, hovedtavler, takvifter, med mer.	Skiftet resterende hovedtavler Skiftet en garasjeport Skiftet takvifter Trefelling Kjøp og overtakelse av Odvar Solbergs vei 114
2012 - 2013	Heis, garasjeporter, hovedtavle, med mer.	Skiftet heis i OSV 100 Skiftet hovedtavle Skiftet to garasjeporter og dører i p-hus Skiftet takvifte Utbedret tak på bodrekke OSV 100-104 Trefelling Nytt gulvbelegg på styrerommet
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.	Installert fjernstyringsanlegg for portene i p-husene Utvidelse av gjesteparkering, nedre p-plass Oppgradering av utelysarmatur

		<p>Etablering av ballbinge</p> <p>Oppgradering av el.anlegg i alle utebodene</p> <p>Installert katodisk system og lagt nytt gulvbelegg i alle etasjene i P-husene</p> <p>Ferdigstillelse av blokkene med etterisolering av tak, nytt takbelegg og skifte av fasadebekledning.</p> <p>Innglassing av verandaene og markiser til alle leilighetene.</p> <p>Drenering rundt blokker og parkeringshus</p>
2004 - 2004	Nytt låssystem i borettslaget	
2001 - 2001	Avløpsrør, ventilasjon og sikringsskap	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Vedlegg 1

Forslag: INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN I EMANUELFJELL BORETTSLAG

Foreslås vedtatt på generalforsamling 7. mai 2014

1. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Valgkomiteen skal bestå av fire medlemmer.

Generalforsamlingen velger tre medlemmer. Valgkomiteens valgte medlemmer skal velges blant andelseiere som har bolig i borettslaget.

Et medlem utpekes av borettslagets styre. Styret står fritt mht hvem de peker ut. Det er ikke nødvendig at medlemmet sitter i lagets styre.

Komiteen konstituerer seg selv.

2. Valgkomiteens oppgave er å forberede valg av følgende tillitsvalgte i borettslaget:
 - Forslag på tillitsvalgte til styret, herunder særskilt innstilling på valg av leder
 - Forslag på tillitsvalgte til valgkomiteen som skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge til grunn følgende føringer:
 - a) Forslag på kandidater til styret:
 - kandidater som foreslås til styret bør ha et helhetlig og konstruktivt syn på borettslagets virksomhet
 - forslag på kandidater må oppfylle krav til representasjon av begge kjønn i styret
 - valgkomiteen bør ikke foreslå medlemmer av valgkomiteen til verv i styret
 - valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av styret
 - valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene
 - b) Forslag på kandidater til valgkomiteen:
 - som kandidater til valgkomiteen skal foreslås andelseiere med god kjennskap til borettslaget
 - forslag på kandidater skal sikre en representasjon fra alle tun i borettslaget
 - valgkomiteen skal fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av komiteen
 - komiteen skal vurdere så vel nåværende medlemmer som nye kandidater til de aktuelle vervene
 - det skal foreslås kandidater som sikrer en jevn fordeling mellom begge kjønn
4. Borettslaget sørger for å innkalle valgkomiteen til et første møte senest 20. januar hvor komiteen gjennomgår denne instruks og vurderer sin oppgave. Komiteen avholder det antall møter som er nødvendig. Møtene sammenkalles av lederen, eventuelt ved komiteens sekretær.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall. I tilfeller av stemmelikhet vil komiteens leder ha dobbel stemme.

Det skal føres protokoll fra møtene. Det skal protokolleres hvilke henvendelser komiteen har gjort iht til pkt 5) første ledd, og hvor mange forslag på kandidater som er innkommet til komiteen. Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med komiteen. Navn på kandidater og komiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen. Komiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres.

Protokollen undertegnes av de fremmøtte medlemmer.

5. Valgkomiteen skal på egnet måte oppfordre borettslagets medlemmer til å komme med forslag på kandidater til de ulike verv. Slik oppfordring kan på en hensiktsmessig måte finne sted som

informasjonsskriv til den enkelte beboer.

Forslag på kandidater må være kommet fram til komiteen innen den frist som komiteen fastsetter.

6. Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens leder og/eller annet medlem av komiteen presenterer også sin innstilling på Generalforsamlingen.

Vedlegg 2

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

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

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