

Til andelseierne i Emanuelfjell Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag
avholdes 28.05.2015 kl. 18:00 i Fjellstua, Odvar Solbergs vei 68

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag om endring av husordensregler om musikkøvelser**
- B) **Forslag om endring i husordensreglene om ro i leilighet**
- C) **Forslag om valg av styre og instruks for valgkomiteen**
- D) **Forslag om endring av lagets vedtekter**
- E) **Forslag om representant fra Emanuelfjell Borettslag til styret i Romsås Vaktmestersentral**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av underutvalg

Oslo 23.04.2015

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/ Adnan Naeem /s/ Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/ Finn Einar Steen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Nestleder	Adnan Naeem	Odvar Solbergs Vei 112
Styremedlem	Inger Ødegaard	Idrettssvingen 8
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Finn Einar Steen	Odvar Solbergs Vei 74
Varamedlem	Bente Engebretsen	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs Vei 104
Varamedlem	Lasse Sandnes	Odvar Solbergs Vei 96

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Representant		
Anne Mette Hyrve		Odvar Solbergs Vei 88
Vararepresentant		
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

Eirik Hågg Berge		Odvar Solbergs Vei 104
Unni Klara Hansen-Dahl		Odvar Solbergs Vei 96
Mona Haug		Odvar Solbergs Vei 70
Johnny Olsen		Odvar Solbergs Vei 86

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

Generelle opplysninger om Emanuelfjell Borettslag

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter.

Emanuelfjell Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950274476, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Odvar Solbergs Vei 66-114

Gårds- og bruksnummer : 96 - 66 og 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, og 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 2014.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 20 058 346.

Dette er kr 2 556 134 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utleinntekter for hybelhuset som har vært noe overbudsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av bompenger, oppgjør for skifte av vinduer/terskler, utleie av Fjellstua og oppgjør for nye inngangsdører.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 11 133 664.

Dette er kr 2 848 636 lavere enn budsjettet og skyldes i første rekke større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 4 434 747 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde per 31.12.2014 kr 5 279 430.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 850 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av de opprinnelige heisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med 6 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Emanuelfjell Borettslag.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 2,9 % per 01.04.2015. Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2.47 % per 01.04.2014. Borettslaget har 2 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 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 er redusert til kr 203 833 eks mva. Stortinget har vedtatt å innføre merverdiavgift for forretningsfører tjenester fra januar 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2015. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

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 31.12.2014 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 23.04.2015

Styret i Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/ Adnan Naeem /s/ Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/ Finn Einar Steen /s/



Til generalforsamlingen i Emanuel fjell Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuel fjell Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 434 747. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Emanuel fjell Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 28. april 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

375 EMANUELFJELL BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		4 498 743	2 312 097	4 498 743	5 279 430
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 434 747	3 351 737	3 935 180	-9 799 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 527	8 283	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-67 076	-24 020 698	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	26 011 060	0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 597 511	-3 184 689	-3 597 042	-3 653 360
Reduksjon langsiktig fordring		0	20 953	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		780 687	2 186 646	338 138	-3 453 160
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		5 279 430	4 498 743	4 836 881	1 826 270
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 075 889	6 424 332		
Kortsiktig gjeld		-1 796 459	-1 925 589		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		5 279 430	4 498 743		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 850 948	18 428 952	20 664 480	20 059 000
Andre inntekter	3	207 398	349 936	1 950 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 058 346	18 778 888	22 614 480	20 209 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 457	-317 533	-260 000	-371 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-10 527	-8 283	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 500	-9 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-30 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-239 287	-212 908	-224 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-87 877	-169 436	-200 000	-130 000
Kontingenter		-62 800	-62 800	-62 800	-62 800
Drift og vedlikehold	8	-1 809 365	-1 687 529	-3 862 000	-16 242 000
Forsikringer		-952 040	-876 443	-1 000 000	-1 028 000
Kommunale avgifter	9	-1 693 691	-1 672 795	-1 760 000	-1 970 000
Hybelhus OSV 114	10	-1 175 948	-1 856 185	-1 800 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-1 438 437	-1 500 549	-1 700 000	-1 700 000
Energi/fyring		-916 256	-737 123	-400 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-600 996	-586 155	-604 000	-620 000
Andre driftskostnader	11	-1 633 359	-1 802 093	-1 770 500	-1 688 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 133 664	-11 749 332	-13 982 300	-26 247 300
DRIFTSRESULTAT		8 924 682	7 029 556	8 632 180	-6 038 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	260 367	193 644	30 000	100 000
Finanskostnader	13	-4 750 302	-3 871 464	-4 727 000	-3 861 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 489 935	-3 677 820	-4 697 000	-3 761 500
ÅRSRESULTAT		4 434 747	3 351 737	3 935 180	-9 799 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 434 747	3 351 737		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	147 860 619	147 860 619
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	22	1 389 645	1 241 917
Andre varige driftsmidler	15	73 111	16 562
SUM ANLEGGSMIDLER		150 436 919	150 232 641
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 264	53 362
Kortsiktige fordringer	16	655 362	524 103
Driftskonto i OBOS-banken		1 283 908	2 712 283
Innestående i andre banker		3 390	76 357
Sparekonto i OBOS-banken		5 119 964	3 058 226
SUM OMLØPSMIDLER		7 075 889	6 424 332
SUM EIENDELER		157 512 808	156 656 973
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		19 503 200	15 068 452
SUM EGENKAPITAL		19 534 600	15 099 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	127 181 504	130 779 015
Borettsinnskudd	18	7 610 600	7 610 600
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	22	1 389 645	1 241 917
SUM LANGSIKTIG GJELD		136 181 749	139 631 532
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		408 584	273 207
Skyldig til offentlige myndigheter	19	30 028	78 792
Påløpte renter		600 030	612 907
Påløpte avdrag		517 240	495 967
Annen kortsiktig gjeld	20	240 576	464 716
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 796 459	1 925 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 512 808	156 656 973
Pantstillelse	21	166 470 339	166 470 339
Garantiansvar	22	11 227 801	1 057 505

Oslo, 23.04.2015,

Styret for Emanuelfjell Borettslag

Anne Mette Hyrve /s/

Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

Finn Einar Steen /s/

Adnan Naeem /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	17 756 064
Ekstra kjellerbod	11 040
Trappevask	497 376
Hybelhus	2 443 500
Tillegg beboere	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 713 980

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 032
Hybelhus	-862 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 850 948

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bompenger	68 857
Egenandel førjulsfest og juleteater	8 250
Krav om oppgjør for nye inngangsdører	26 000
Utleie Fjellstua	31 800
Salg av nøkler/tags	5 520
Krav om dekning av kostnader ved utskifting av vinduer og terskler	49 560
Egenandel pensjonisttur	12 000
Innbetaling fra beboerne i forbindelse med staking av sluk	3 300
Udokumenterte inntekter	2 110
SUM ANDRE INNTEKTER	207 398

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 525
Overtid	-20 724
Lønn rengjøringshjelp	-32 500
Påløpte feriepengene	-15 136
Arbeidsgiveravgift	-66 536
Andel kollektiv tjenestepensjon i Romsås Vaktmestersentral	-32 396
Arbeidsklær	-640
SUM PERSONALKOSTNADER	-203 457

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 2013/2014, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret, andre tillitsvalgte og underutvalgene fått dekket julebord/bevertning for kr 76 218. Styret har også fått telefoni og bredbånd refundert eller betalt av borettslaget for kr 32 456, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 063
OBOS	-26 073
OBOS Prosjekt AS	-42 528
Sporty Budservice AS	-214
SUM KONSULENTHONORAR	-87 877

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lek og Sikkerhet AS	-424 418
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-424 418
Drift/vedlikehold bygninger	-158 408
Drift/vedlikehold VVS	-35 377
Drift/vedlikehold elektro	-150 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 553
Drift/vedlikehold heisanlegg	-767 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 776
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 705
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 488
Kostnader leiligheter, lokaler	-84 769
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 809 365

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 038 940
Renovasjonsavgift	-654 751
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 693 691

NOTE: 10**KOSTNADER HYBELHUS**

Forsikring	-33 201
Vedlikehold	-471 025
Diverse	-51 255
Alarmutrykning	-41 981
Advokathonorar	-8 969
Vann/kloakk, rep. lekkasje	-5 823
Renhold	-134 697
Reparasjoner	-116 863
Rep.-vedl.: vaskeri	-49 679
Container	-57 568
Vann og avløpsavgift	-45 047
Vaktmester	-3 720
Renovasjonsavgift	-22 890
Kontorkostnader	-14 230
Reisekostnader	-700
Konsulentonorar OBOS	-12 470
Ventilasjonsanlegg	-3 876
Reduserte leieinntekter	-1 152
Vedlikehold fellesareal, à-konto	-37 500
Utskifting av lysrør/pærer	-27 627
Lønn	-35 542
Renter	-133
SUM KOSTNADER HYBELHUS	-1 175 948

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-222 123
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 121
Driftsmateriell	-94 650
Vaktmestertjenester	-97 923
Vakthold	-72 804
Renhold ved firmaer	-371 281
Andre fremmede tjenester	-2 191
Kontor- og datarekvisita	-45 847
Trykksaker	-29 465
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-214
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-76 218
Andre kontorkostnader	-38 450
Telefon/bredbånd	-32 456
Felles grunnpakke bredbånd til boligene	-328 196
Porto	-20 906
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 967
Reisekostnader	-6 059
Bank- og kortgebyr	-949
Velferdskostnader	-135 694
Konstaterte tap	-33 247
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 633 359

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 738
Renter i Sparebank 1	88
Utbytte Gjensidige	137 131
Andel renteinntekter Romsås vaktmestersentral	1 499
Renter på krav for vinduer og terskler	3 761
SUM FINANSINNTEKTER	260 367

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Eika Boligkreditt AS (EIKA)	-105 713
Renter, lån i Eika Boligkreditt AS (EIKA1)	-933 287
Renter, lån i Husbanken (HUS301)	-2 603 820
Renter, lån i Husbanken (HUS302)	-688 328
Renter, lån i Husbanken (HUS303)	-387 054
Gebyrer, lån i Eika Boligkreditt AS (EIKA)	-600
Gebyrer, lån i Eika Boligkreditt AS (EIKA1)	-600
Gebyrer, lån i Husbanken (HUS301)	-30
Gebyrer, lån i Husbanken (HUS303)	-90
Andel rentekostnader Romsås vaktmestersentral	-27 725
Forsinkelsesrenter Husbanken	-3 055
SUM FINANSKOSTNADER	-4 750 302

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 2013		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**Feiemaskin

Tilgang 2014	67 076	
Avskrevet i år	-6 388	
		60 688

Andel Avfallskomprimator (Romsås Vaktmestersentral)

Tilgang 2013	20 698	
Avskrevet tidligere	-4 139	
Avskrevet i år	-4 139	
		12 420

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	-53 321	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		73 111
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 527
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innestående klientkonto hos Torkildsen & Co	201 740
Avregning Romsås Vaktmestersentral	392 742
Skattetrekk overført OBOS	19 555
Stanley Security Solutions, serviceprogram 1. kv. 2015 (blir kostnadsført i 2015)	1 775
Stanley Security Solutions, adg.kort+kortleser 1. kv. (blir kostnadsført i 2015)	15 717
Stanley Security Solutions, kontr. innbrudsalarm 1. kv. (blir kostnadsført i 2015)	1 096
Nokas AS, alarmovervåkning heis feb-april 2015 (blir kostnadsført i 2015)	3 025
Anticimex, skadedyrkontroll maur jan-juli 2015 (blir kostnadsført i 2015)	13 818
Anticimex, skadedyrkontroll rotter/mus jan-mai 2015 (blir kostnadsført i 2015)	5 894
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	655 362

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	156 136	
Nedbetalt i år	61 643	
		-2 782 221

Eika Boligkreditt AS (Hybelhus Oddvar Solbergsvei 114)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-26 011 060	
Nedbetalt tidligere	193 688	
Nedbetalt i år	495 789	
		-25 321 584

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Rentesatsen per 31.12.14 var 4,20%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-74 100 000	
Nedbetalt tidligere	11 470 548	
Nedbetalt i år	1 743 232	
		-60 886 220

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 2,18%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-36 480 000	
Nedbetalt tidligere	6 302 076	
Nedbetalt i år	1 041 170	
		-29 136 754

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2021.

Rentesatsen per 31.12.14 var 4,20%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-11 020 000	
Nedbetalt tidligere	1 709 595	
Nedbetalt i år	255 677	
		-9 054 728

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-127 181 507
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-19 555
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 473
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-30 028

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 136
Midlertidig deposita	-200
Grorud Eiendom, tilbakehold fra kjøpesum OSV 114	-201 540
Avsetning prislister leiligheter	-23 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-240 576

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 610 600
Pantelån	127 181 504
Påløpte avdrag	517 240
TOTALT	135 309 344

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2014 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 eier 12,38 % av samvirkeforetaket Romsås vaktmestersentral (RVS). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i RVS og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i RVS og utgjør kr 11 227 801. Selskapets andel i RVS vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og andel langsiktig gjeld i fellesanlegg. Selskapets andel av driftkostnader i RVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie", andel kollektiv pensjonsforsikring note 4, samt andel rentekostnader og renteinntekter.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om endring av husordensregler om musikkøvelser – fra Solveig Rustad leil 3041 O.S.V. 112

I husordensreglene pkt.3: Regler om ro i leiligheten, står det følgende i de to siste setningene:

"Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 08.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser."

Forslag:

De to siste setningene i pkt.3 erstattes med: Musikkøvelser er ikke tillatt.

Begrunnelse: Som styret er kjent med er hele oppgangen i O.S.V.112 plaget med at det hos en av andelseierne utøves musikkøvelser nesten daglig i timevis i strekk. Jeg har snakket med andelseier og vedkommende sier at regelverket tillater at de kan øve mellom kl.09.00 om morgenen til 21.00 om kvelden - hverdager som lørdager og søndager. Det er kun helligdager som er unntatt. Jeg er pensjonist og kan skrive under på at det gjør de til gangs. Det spilles nesten uavbrutt fra morgen til kveld, og i perioder i dagevis. Vedkommende uttrykte videre at så lenge det ikke ble gjort endringer i regelverket vil de fortsette som før. Dette er selvfølgelig til stor plage for naboene. Fra tid til annen sender styret ut skriv om at vi ikke må spille for høy musikk da dette vil være til sjenanse for andre beboere. Musikkøvelser er vel så plagsomt som høy musikk. Dette "henger ikke på grep". Det tillates ikke høy musikk, men musikkøvelser. Jeg ber om at min forslag legges frem på førstkommande generalforsamling.

Styrets innstilling:

Henviser til forslaget til Samira Naeem vedr. samme sak.

B) Forslag om endring i husordensreglene om ro i leilighet – fra Samira Naeem leil 2042 O.S.V. 112

Bakgrunn: Vi har i lengre tid opplevd støy i form av pianospilling til ulike tider i døgnet (alt mellom 07-21) alle dager i uken. Slik kan en vanlig dag med pianospilling foregå: Starter rundt kl. 07.00. Vet ikke når de avslutter da jeg drar på jobb rundt kl. 07.30. Men det har forekommet at jeg har vært hjemme fra jobb der de spiller store deler av formiddagen. Kommer hjem fra jobb rundt kl. 16.30, spillingen er da i gang. Liten pause rundt kl. 18.30. Holder deretter på til kl. 21. Noen ganger har de holdt på til kl. 21.30-22.00. Slik er det hver bidige dag. Hver søndag over flere måneder starter pianospillingen rundt kl. 11.00 og holder på utover dagen med noen små pauser innimellom.

Dette er noe som virkelig er slitsomt da jeg prøver å få unnagjort obligatoriske oppgaver i forbindelse med studie i denne perioden. Dette er noe som er meget sjenerende også når vi har gjester. Sist vi hadde gjester lørdag 21.2, startet det rundt kl. 14.00 og varte til rundt kl. 19.00. Gjestene trodde først jeg hadde bakgrunnsmusikk inntil de forstod at det var den samme spillingen.

Vi har små barn som legger seg rundt kl. 19.30 som dette også har gått ut over. Vi og andre beboere har gjentatte ganger sagt ifra til vedkommende om problemene tilknyttet pianospillingen uten at dette har blitt hensyntatt. Vi ser derfor ingen annen mulighet enn å sende inn forslag om endring av husordensreglene.

Forslag til endring:Husordensregler § 3 RO:

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 06.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles. Reparasjonsarbeid, banking, bruk av drill m.m. skal ikke forekomme etter kl. 21.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det ikke tillatt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 08.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser. All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

Endres til:

Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles.

Støyende håndverksarbeid i form av banking, bruk av drill m.m. er kun tillatt:

- Hverdager i tidsrommet kl. 07.00 - 21.00.
- Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 - 18.00
- Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk og sangøvelser kan foregå på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 17.00
- Lørdager i tidsrommet kl. 14.00 - 17.00
- Ingen øvelser tillatt på søn- og helligdager.

Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert ulike alternativer og kommet frem til at vi støtter forslaget til Samira Naeem med følgende tilføyelse:

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

C) Forslag om valg av styre og instruks for valgkomiteen – fra Terje Skjold O.S.V 102

1. Instruks for valgkomiteen må fjernes.

Valgkomiteen skal arbeide helt uten innblanding fra styret og skal velges i sin helhet av årsmøte. Undertegnende har aldri erfart at en slik instruks har blitt forelagt et årsmøte. Det virker som det sittende styret er livredd for hvem som skal bli foreslått og vil ha oversikt på lang sikt, for å møte et uønsket forslag tidlig i valgkomiteens arbeid. Vil poengtere at undertegnende har lang erfaring fra både styrer og valgkomiteen. Har også forhørt meg i forskjellige fora for kommentarer til denne måte å dirigere valgkomiteen og ingen har noensinne hørt om noe lignende. Hvem er det styret har pekt ut til valgkomiteen ?

Anbefaler at styret forkaster instruksen og lar valgkomiteen som velges, arbeide på selvstendig grunnlag.

2. Styremedlemmer som flytter i valgperioden.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektene pkt. 8 - 1.

Styremedlemmer som flytter fra borettslaget i sin valgperiode, skal erstattes av et varamedlem.

Begrunnelse: Det sittende styret må til en hver tid bestå av beboere som bor i borettslaget, da disse har mye bedre grunnlag og oversikt om hva som skjer i borettslaget.

3. Valg av varamedlemmer.

Forslag til vedtektene pkt. 8 - 2. Ved valg av varamedlemmer, velges 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år. Det velges også hvem som er første varamedlem, andre varamedlem og tredje varamedlem.

Begrunnelse: Det er uheldig at varamedlemmer kan byttes ut hvert år. De bør få en lengre periode, slik at de kan sette seg bedre inn i et styrets arbeid.

Styrets innstilling:

Punkt 1: Instruks for valgkomiteen

Vi ser behovet for en god instruks som klargjør valgkomiteens arbeid og mandat.

Vi innstiller derfor at gjeldende instruks blir stående.

Punkt 2: Styremedlemmer som flytter

Forslaget om at styremedlemmet trer ut av styret ved flytting ut av borettslaget ivaretar ikke behovet for kompetanse i styret i den aktuelle perioden. Det valgte medlemmet har oppgaver og kompetanse som må ivaretas og overføres. Det er ikke uvanlig at styrer har leder og/eller medlemmer som ikke bor i borettslaget. Dette er vanlig praksis i flere boligselskap. Dersom styremedlemmet trekker seg vil styret vanligvis oppnevne et fast møtende varamedlem.

Punkt 3: Valg av varamedlemmer

Vi mener at dagens ordning er tilstrekkelig. Det er ikke rimelig å binde et varamedlem i 2-årsperioder.

Styret anbefaler at styret i neste periode samarbeider med valgkomiteen om å se på forslag til endringer i styresammensetningen.

D) Forslag om endring av lagets vedtekter – fra valgkomiteen

Valgkomiteen i Emanuelfjell borettslag ser et behov for at fordelingen av styregodtgjørelsen reguleres av lagets vedtekter. Dette begrunnes i at det bør være forutsigbart for potensielle kandidater til de forskjellige verv hvilken kompensasjon som gis, og at det bør være kjent for generalforsamlingen hvordan styrets leder, nestleder, medlemmer og varamedlemmer kompenseres.

Komiteen ser det også som en fordel at fordelingen av godtgjørelsen inspirerer til en sunn fordeling av oppgaver mellom styrets medlemmer.

Valgkomiteen fremmer forslag til generalforsamlingen om å legge til ny paragraf 8-5 i borettslagets vedtekter med følgende formulering:

Styrets godtgjørelse skal gis i form av møtehonorer og et generelt styrehonorar. Av den totale avsatte godtgjørelsen skal 40% avsettes til møtehonorer, og 60% til generelt styrehonorar.

Møtehonorerar gis for inntil 10 regulære styremøter, der hvert møte honoreres med 10 % av det avsatte møtehonoret. For hvert møte fordeles honoraret likt mellom alle styrets medlemmer og varamedlemmer. Utbetaling av møtehonorerar forutsetter oppmøte. Ved manglende oppmøte faller den enkeltes honorar bort. Oppmøte-fortegnelse i styrets møteprotokoll legges til grunn for utbetaling.

Generelt styrehonorar gis til styrets medlemmer, og fordeles ved at medlemmer mottar 10 % av den generelle godtgjørelsen, nestleder mottar 20% og styreleder mottar 40 %. Styret fordeler selv den resterende godtgjørelsen på en slik måte at innsats kompenseres rimelig.

Styret bør organisere sitt arbeid på en slik måte at kompensasjon til den enkelte gjenspeiler fordelingen av den totale arbeidsbyrden.

Styrets innstilling:

Ut over å innstille kandidater til nytt styre og andre tillitsverv i borettslaget, inneholder ikke mandatet et oppdrag å fremme forslag på andre områder. Styret har likevel sett på det innsendte forslaget og kommet til følgende:

Vi mener at det kan være uheldig å innføre en vedtektsfestet instruks, eller en egen instruks vedtatt av generalforsamlingen, for fordeling av styrehonoraret. Dette begrunnes med at slike regler lett kan bidra til å redusere handlingsrommet for den interne oppgavefordelingen i styret.

Det er først og fremst styret som kjenner de løpende utfordringene i arbeidet sitt, og derfor bør enkeltoppgavene kunne fordeles med sikte på at styret til slutt fordeler honoraret i samsvar med den faktiske oppgavefordelingen de har hatt i valgperioden.

E) Forslag om representant fra Emanuelfjell Borettslag til styret i Romsås Vaktmestersentral – fra styret

Styret ber generalforsamlingen om å vedta følgende:

Borettslagets representant til styret i Romsås Vaktmestersentral skal være borettslagets styreleder. Styret utpeker vararepresentanten til styret i Romsås Vaktmestersentral. Generalforsamlingen stryker samtidig valgkomiteens innstilling på dette punktet.

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

Adnan Naeem	Odvar Solbergs vei 112
Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs vei 104

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Mette Hyrve, leder	Odvar Solbergs vei 88
Kari Gjerholm	Odvar Solbergs vei 90
Finn Einar Steen	Odvar Solbergs vei 74

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. Bente Engebretsen | Odvar Solbergs vei 100 |
| 2. Lasse Sandnes | Odvar Solbergs vei 98 |
| 3. Kåre Magnar Karlsen | Odvar Solbergs vei 72 |

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Unni Klara Hansen-Dahl	Odvar Solbergs vei 96
Eirik Hagg Berge	Odvar Solbergs vei 104
Marit Vinne Iversen	Odvar Solbergs vei 104

D. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
------------------	-----------------------

Som vara for representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Finn Einar Steen	Odvar Solbergs vei 74
------------------	-----------------------

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
------------------	-----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Sandnes	Odvar Solbergs vei 98
---------------	-----------------------

F. Som underutvalg foreslås:

Dyreutvalg	Merete Lunde	Odvar Solbergs vei 88
Dyreutvalg	Anne Mette Hobbel	Odvar Solbergs vei 112
Dyreutvalg	Veronica Zaal Nartey	Odvar Solbergs vei 106
Dyreutvalg	Bente Engebretsen	Odvar Solbergs vei 100
Dyreutvalg	Björg Placht	Odvar Solbergs vei 110

Barne- og ungdomsutvalg	Samira Bougato Naeem	Odvar Solbergs vei 112
Barne- og ungdomsutvalg	Nazret Tekeste Andemeskel	Odvar Solbergs vei 70

Hageutvalg	Pernille Karlsen	Odvar Solbergs vei 108
Hageutvalg	Else Marie Kristiansen	Odvar Solbergs vei 96
Hageutvalg	Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs vei 96
Hageutvalg	Gro Skjold	Odvar Solbergs vei 102
Hageutvalg	Terje Skjold	Odvar Solbergs vei 102
Hageutvalg	Anne mette Hobbel	Odvar Solbergs vei 112
Hageutvalg	Eli Evensen	Odvar Solbergs vei 88
Hageutvalg	Mona Haug	Odvar Solbergs vei 70
Hageutvalg	Tone Hilten Eriksen	Odvar Solbergs vei 70

Trafikkutvalg
Trafikkutvalg
Trafikkutvalg
Trafikkutvalg

Hans André Bull
Jan Erik Evensen
Benjamin Fjellheim
Kåre Magnar Karlsen

Odvar Solbergs vei 110
Odvar Solbergs vei 112
Odvar Solbergs vei 112
Odvar Solbergs vei 72

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Eirik Hagg Berge
Unni Klara Hansen-Dahl
Mona Haug
Johnny Olsen

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Styret har hatt 15 møter og har behandlet 180 saker. Styret har deltatt på OBOS høstseminar høsten 2014. I tillegg har styret hatt omfattende e-postkontakt og telefonkontakt med andelseiere, beboere og andre, i samband med store og små problemstillinger.

Leder har deltatt på generalforsamlingen i OBOS. Leder og styremedlem har deltatt på møter i egenskap av borettslagets representant med vara til styret i Romsås vaktmestersentral.

Deler av styret har deltatt på flere møter med underutvalgene.

Styret har gjennomført styrevakter hver mandag. Beboere oppfordres til å henvende seg der personlig fremfor å ringe.

Styret har hatt hyppig og godt samarbeid med vår lokalvaktmester Vidar Sypriansen som er en stor ressurs for oss.

Vi har i tillegg opprettet egen lukket Facebookgruppe - Emanuelfjell Borettslag, hvor beboerne kan dele informasjon med hverandre.

Lekeplassene på alle tun ble oppgradert i løpet av høsten 2014. Vi fikk refundert 50 % av kostnadene fra Husbanken.

Styret har utført gjennomgående utbedring av O.S.V 114. Se eget skriv.

Styret har i samarbeid med barne- og ungdomsutvalget arrangerte den 13. desember 2014 en juleforestilling på Nationalteatret på forestillingen Doktor Proktors prompepulver. Det ble også i år delt ut godteposer til alle barna, og det ble en morsom opplevelse for både store og små.

Styret tok initiativ til å engasjere Benjamin Fjellheim til å avholde sjakkurs for beboerne. Dessverre var ikke oppslutningen slik vi håpet på.

Rusken ble avholdt i mai, og vi takker de som møtte og gjorde en innsats. Vi håper at enda flere vil møte i fremtiden for å styrke det sosiale samholdet i Emanuelfjell Borettslag.

Styret har i 2014 også arrangert pensjonisttur til Kiel.

Alle EI-bil plassene er nå utleid.

På grunn av uforholdsvis mye driftsstans og andre problemer med heisene, og tilhørende store kostnader til reparasjon, startet styret i 2014 planlegging med utskiftning av 15 av 17 heiser. De 2 siste er nylig skiftet.

Oversikt over andre inntekter i i 2014

Inntekt nøkler	5 620
Inntekt Fjellstua	31 200
Inntekt bommer	68 857
Egenandeler	20 250
Sum andre inntekter	125 927

	Nøkkelbrikke/Nøkler	Fjellstua	Bompenger	Egenandeler
Januar	1 210	3 600	11 000	
Februar	110	3 600	6 040	-
Mars	200	4 800	-	-
April	500	1 200	6 340	-
Mai	1 200	2 400	4 900	-
Juni	300	-	11 801	(pensjonisttur) 12 000
August	600	4 800	-	-
September	500	3 600	-	-
Oktober	700	4 800	13 361	(juleteater) 6 250
November	100	1 200	-	-
Desember	200	1 200	15 415	(førjulsfest) 2 000
SUM	5 620	31 200	68 857	20 250

Odvar Solbergs vei 114 – hybelhuset

Etter overtagelsen har styret jobbet kontinuerlig med å få oversikt over leietakere samt om disse leietakerne stemmer overens med kontraktene.

Av 27 hybler har hele 17 hybler blitt tømt siden overtakelsen bl.a. pga. fravikelsessaker av Namsmannen og andre årsaker. Dette er meget utfordrende og tidkrevende da enkelte leiekontrakter er mangelfulle og krever en lengre saksbehandlingsprosess.

Hybelleilighetene som er tømt er oppgradert/pusset opp grunnet dårlige tilstand. Hyblene blir forsøkt leid ut i disse dager. Første leietaker flyttet inn i uke 9.

Sommer 2014 ble det avdekket store skader på takdekket. Skadene førte til at vann rant inn i bygningsmassen som igjen førte til skader i innvendig bygg. Det ble derfor lagt nytt takdekket på eiendommen samme periode. Dette problemet fulgte for øvrig med kjøpet.

Arbeidet etter brannen som oppstod på vaskerom i 2 etasje påsken 2014 er nå slutført. Ventilasjonssystemet ble bl.a. rensset og er nå i god stand.

Brannvarslingssystemet fra Autronica er i drift og en del pålegg fra brann og redningsetaten, som for eksempel rømningslamper/nøddlys er utbedret ved hjelp av Holt Elektro.

Styret har vært svært heldige og har klart å forhandle en avtale hos GET til en kostnad på kr 0,- for installasjon av tv og bredbånd til eiendommen. Gravearbeidet gjenstår.

Styret har i tillegg avholdt to møter med 114-utvalget .

Regnskap for driften av hybelhuset

	2014
Inntekter	2 443 500
Kostnader (se årsregnskapet note 10)	-1 175 948
Rentekostnader lån	-933 887
Resultat 2014	333 665
Avdrag på lån	495 789
Netto endring av disponible midler 2014	-162 124

Rapport fra underutvalgene

Dyreutvalget

Det eksisterende dyreutvalget har 5 medlemmer og ledes i dag av Merete Lunde. Vi har i løpet av året gjennomført 4 møter i tillegg til Hundedugnad den 5.mai.

Det var godt oppmøte på hundedugnaden som ble avsluttet med en hyggelig samling med servering av pølser, vafler, kaffe og brus i Hobbyklubbens lokaler. Takk for god innsats!

Dyreutvalget arbeider aktivt for et godt bomiljø for både to- og firbente og en viktig del av arbeidet er å holde hunde- og katteregisteret oppdatert.

Alle beboere er pliktige til å registrere sine hunder og katter. Skjema for registrering finnes på borettslagets hjemmesider og er enkelt å fylle ut.

Vi sliter med en del løskatter i borettslaget som slår seg ned i boder og tar seg inn på verandaer i 1.etg.

Vi ønsker å minne om at katter så vel som hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og at disse skal merkes med elektronisk ID brikke evt. tatovering i øret hos katter.

Katter uten slik merking vil kunne innfanges etter vedtak i styret og blir levert til omplassering, eller avlives av veterinær.

Se forøvrig husordensreglene § 4 om dyreholdsregler.

Vi ser frem til å fortsette arbeidet for et trivelig miljø for borettslagets to- og firbente. Tips og ideer til aktiviteter kan sendes til dyreutvalget@emanuelfjell.no

Hobbyklubben

Hobbyklubben ble gjenåpnet 25. september 2014 av to engasjerte mødre med hjelp av styremedlem Kari Gjerholm.

Vi har gjennom det siste halvåret malt, tegnet og drevet med andre type aktiviteter som har vært til stor interesse for barna som har møtt opp. Aktivitetene varierer noe fra uke til uke. Det har i gjennomsnitt vært 10 barn i alderen 5-10 år hver tirsdag foruten feriene. Fremover vil vi holde samme type aktiviteter med litt mer forutsigbarhet.

I desember ble det, som tidligere år, satt opp teaterforestilling istedenfor juletreffest til stor fornøyelse for de fremmøtte. Dette året var det Doktor Proktors Prompepulver som stod for underholdningen. På bakgrunn av antall påmeldte ser det ut til å bli en fast tradisjon for barn og voksne i Emanuelfjell borettslag.

Siden vi foreløpig kun er to voksne som driver Hobbyklubben ser vi at dette kan føre til sårbarhet hvis en av oss ikke har anledning til å møte opp. Hvis det er noen voksne i borettslaget som kunne tenke seg å være med så er det bare å ta kontakt.

Hagekomiteen

Utført arbeid. Hagekomiteen har plantet i rundkjøringene. Plantet busker og roser, etter å ha spadd opp det lange beddet ved sitteplassen mot 96 — 98. Her har vi fylt på mange sekker jord for å få opp kvaliteten på jordsmonnet. Det blir spennende å se til våren og sommeren, om vi har lyktes.

Det ble kjøpt inn tre store kasser, som ble plassert foran Fjellstua, flaggstangen og i den lille kroken mot rundkjøringen på øverste tun. Tre frostfrie urner, som en beboer har

skjenket oss, ble beplantet og plassert utenfor OS 114. Hadde inntrykk av at dette ble godt mottatt.

Det ble også foretatt beskjæring av både busker og trær.

Hagekomiteen sammenkalte til en felles dugnad. Det møtte ikke så mange som vi hadde ønsket, men de som deltok, gjorde en god jobb.

Det er stort sett, seks til syv personer som er aktive, men det behøves flere, da det ikke er mulig for disse å rekke overalt. Det faller da noen sure kommentarer fra de som ikke synes det blir gjort nok der de bor. Det er ikke noen grunn til å kritisere når man ikke selv vil delta, og de som av en eller annen grunn ikke kan delta, kok gjerne kaffe og stek for eksempel vafler. Dette blir som oftest veldig godt mottatt. Dette er også med på å bedre det sosiale miljøet der du bor.

Planer for 2015:

Fortsette det arbeidet hagekomiteen har begynt på. Ønsker oss noen redskaper som vi trenger, samt og fornye slangetrallene. Til slutt vil hagekomiteen ønske alle nye personer hjertelig velkommen. Ta kontakt ikke vent at andre skal gjøre jobben.

Trafikkutvalget

Trafikkutvalget består av 4 disipler og 1 representant fra styret. Stort sett har året gått smertefritt men noen utfordringer har det vært, de har blitt løst som best på den ene eller andre måten.

Vi har ett trafikkregelverk som alle bileiere bør sette seg inn i. Trafikkutvalget har dessverre hatt bare ett møte, grunn er at vi har godt samarbeid ellers.

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 de 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. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Borettslaget har avtale med Uniclean Sariyar AS om renhold av fellesarealene.

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.

Andre tjenester

Grendehuset Fjellstua

Borettslaget har grendehuset Fjellstua i Odvar Solbergs vei 68. Alle andelseiere kan leie grendehuset som er rikt utstyrt med alt du måtte trenge av kopper og kar til et selskap på 40 personer.

Leiepris (inkl. vask og oppvask): <ul style="list-style-type: none"> • ett døgn kr 1 200,- • to døgn kr 1 800,- 	Bestilling og betaling av leie for Fjellstua skjer på styrekontoret i kontortiden, mandager kl. 18:00 - 19:00. (Odvar Solbergs vei 78)
---	--

Ekstra søppelbil

Siste onsdag i hver måned kommer det en ekstra søppelbil kl. 18:00. Her kan beboerne kaste større gjenstander.

Beboerne må selv være tilstede og kaste gjenstanden(e) oppi søppelbilen. Se forøvrig oppslag som blir satt opp i oppgangene.

MERK: Vi kan ikke kaste kjøleskap, fryser og maling på søppelbilen pga. miljøhensyn. Beboerne kan levere slikt avfall gratis på Oslo Renholdsverk i Brobekkveien 87.

Forsikring

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

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

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 (se eget rundskriv om batteribytte), samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange (vårt borettslag har 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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

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 bestillingmuligheter og annen kundeservice.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

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

2014 - 2015	Lekeplasser og hybelhus	Oppgradert lekeplassene Reparert skader og pusset opp hybler i OSV 114
2013 - 2014	Garasjeport, hovedtavler, takvifter, m.m	Skiftet resterende hovedtavler Skiftet en garasjeport Skiftet takvifter Trefelling Kjøp og overtakelse av OSV 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 brannvernustyr 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.

Vedlegg

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

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