

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **5. mai 2008, kl. 18.00.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag avholdes
torsdag 5. mai 2008 kl. 18.00 i menighetssalen i Holmlia kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 11.3.2008

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Helge Gjervik /s/

Mette Frydenberg /s/

Arild Bjerke /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Tom Lier	Ravnkroken 5 C
Styremedlem	Helge Gjervik	Ravnkroken 11 E
Styremedlem	Mette Frydenberg	Ravnkroken 25 F
Styremedlem	Kim Gjerstad	Ravnkroken 1 F

Kim Gjerstad har trukket seg fra styrevervet, og varamedlem Arild Bjerke har møtt fast i styret for han etter dette.

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Arild Bjerke	Ravnkroken 27 C
Varamedlem	Ingunn Strømmen	Ravnkroken 25 E
Varamedlem	Bjørn Helge Degerud	Ravnkroken 13 J
Varamedlem	Bjørn T. Hassel	Ravnkroken 21 C

Bjørn T. Hassel har trukket seg fra vervet i perioden.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Varadelegert OBOS generalforsamling	Helge Gjervik	Ravnkroken 11 E

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Kate Schultz Meyer	Ravnkroken 3 A
Valgkomite	Eva Marie Schaug	Ravnkroken 19 C
Valgkomite	May-Greth Valldal	Ravnkroken 5 B

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Ravnkroken 1-29

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter, fordelt på 8 bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 18 000 m² og har gårds- og bruksnummer 185/58.

Første innflytting skjedde i 1983.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE / PORTNER

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Vedlikehold A/S som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 916 60 516.

STYRET

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står på gangplanet mellom nr. 7 og 9. Borettslagets styre kan også nås på nrbl@borettslag.obos.no.

Borettslagets hjemmeside: <http://borettslag.obos.no/nrbl/>

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV - MULTINETT A/S / TELEFONI

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har vi avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 34 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GETs tilbud, se www.get.no <<http://www.get.no>>

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET har **telefonnummer 02123**

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

NextGenTel på ADSL, IP-telefoni og VOD, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på IP-telefoni og ADSL, **telefon 815 33 222**

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt GET for kabel-TV nettet og Multinett for telefoninettet.

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til betydelig rabatt på bruken av telefonen.

PARKERING

Garasjer som er ervervet/knyttet till leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasjeplass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavle ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

NØKLER/SKILT

Nøkkel kan rekvireres ved henvendelse til OBOS Holmlia, gebyr fordette er kr. 100,-.

FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet er i Ravnkroken 15/17 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriet har elektronisk betalingssystem.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 62 90 90 . Det er registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan nedbetale sin andel av borettslagets lån i Husbanken (IN-ordning).

Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken til 3,5% rente. Avtalen gjelder i perioden fra januar 2006 til januar 2009. (Se punkt 8 om lån og innskudd). I denne perioden vil det ikke være mulig å nedbetale individuell andel fellesgjeld.

Borettslaget har også lån i OBOS, denne gjelden kan ikke nedbetales individuelt.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.

- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

FJERNVARME

Tariff VB2 består av et fast- og et bevegelig energiledd. Fjernvarmeprisen er summen av disse to leddene, måned for måned. Det faste energileddet holdes konstant gjennom året og er for år 2007 lik 10,39 øre/kWh. Dette leddet gjeldende for år 2008 tillegges en økning i konsumprisindeksen på 2,5% for år 2008.

Det bevegelige energileddet reguleres hver måned, som det billigste av uprioritert elektrisk kraft til el.kjel og olje til oljekjel. Den billigste referansen av disse fastsetter prisen for det bevegelige energileddet som holdes konstant gjennom måneden. Terminmarkedet for el- og oljepriser i år 2008 gir en prognose for det bevegelige energileddet i tariff VB2 på 51,33 øre/kWh (alle priser er oppgitt eks mva).

Kraftprisen har dominert tariff VB2 for år 2007 og falt nesten 50% fra år 2006. Nå ser det ut til at kraftprisen vil stige igjen, anslagsvis 10-15 øre/kWh, og grunnet høye anslag også for olje, dra fjernvarmeprisen med seg.

Sum fjernvarmepris blir etter dette lik henholdsvis $(10,65 + 51,33) = 61,98$ øre/kWh (eks mva) og 77,47 øre/kWh (inkl. mva) for år 2008.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- | | |
|------|---|
| 2007 | Tilleggsarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2006, inkl. rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble ikke slutført.
Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt.
Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert. |
| 2006 | De kontraktsfestede rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006. |
| 2005 | Rehabilitering betongskader
1. september startet arbeidene med rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer. Arbeidene forventes ferdig i løpet av sommeren 2006. |

2004	Terrasser Gjennomført en komplett omtrekking m/tilleggsisolering av to terrasser.
2003	Skiftet brannutstyr i alle leiligheter
2002	Diverse arbeider Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hovedinntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området.
2000	Skifte av membran på terrasse påbeg. Styret har valgt å først å utbedre skaden der det er lekkasjer, etter hvert som de oppstår.
1999	Diverse arbeider Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
1998	Varmevekslerrom Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom
1996	Fasader Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
1995	Oppgradering av kable-TV anlegget
1992	Gjesterom pusset opp/klargjort for utlei

HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5405460. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

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

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

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

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter, I tillegg har det vært avholdt en rekke møter i forbindelse med betongrehabilitering og maling, samt arbeidsmøter og styrelederkonferanser i forbindelse med prosjekter (fjernvarme, bomiljøvekting og parkering). Borettslaget deltok på "Klækkenseminar i 2007" i regi av stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Det ble avholdt beboermøte 19. april 2007.

Maling av fasadene ble ikke fullført i 2007. 10-15 % av flatene gjenstår og arbeidene ventes ferdig sommeren 2008.

Styret inngikk avtale med ny leverandør av parkeringskontroll i desember 07. Ny leverandør er City park , tlf. 12 14 17 20.

Det er utarbeidet en komplett HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) for borettslaget og styret har HMS på agendaen i alle styremøter. Det er også gjennomført en rekke tiltak for å bedre HMS.

Borettslaget arrangerte dugnad/RUSKENAKSJON 3 mai 2007, med bra deltagelse.

Generalforsamlingen besluttet nye og reviderte husordensregler i 2007. Styret ble da pålagt å nedsette et utvalg med deltagelse fra beboerne for å vurdere reglene for dyrehold på nytt. Det var ingen respons fra beboerne på dette. Reglene for dyrehold, vedtatt på generalforsamlingen 23 mai 2007, er derfor gjeldende.

Borettslaget har solgt sine 561 aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS) for kr. 51,- pr. aksje.

Borettslaget har anskaffet en mobiltelefon som "vakttelefon" for borettslaget. Borettslagets vakttelefon: 413 15 235 (mellom kl 1200 og 1600 og mellom kl 1900 og 2100 på virkedager).

Styret har hatt flere befaringer og utbedringer i borettslagets grøntområder. Styret har hatt flere befaringer i borettslaget for å lage en tiltaksplan over utearealer.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr. 1 060 159,- som fremkommer i resultatregnskapet. Årets resultat foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler per 31.12.2007 på kr. – 199 280,-.

Borettslagets styre har for 2008 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2008. Budsjettforslaget innebærer en forhøyelse på 10% av innkrevde felleskostnader i forhold til 2007. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2008" og "Budsjett 2008".

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 5 883 266,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består blant annet av inntekter ved av utleie av parkeringsplasser.

KOSTNADER

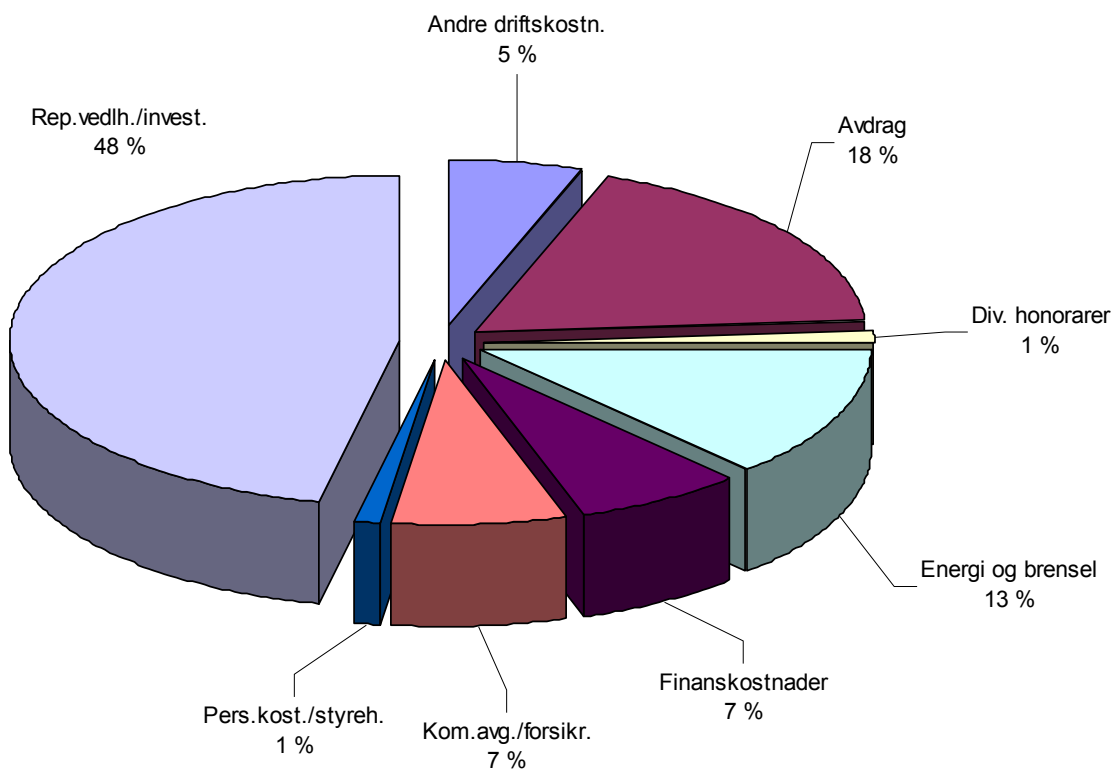
Driftskostnadene var i 2007 kr 6 369 617,-. Dette er kr 650 617,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at reparasjon, rens og maling betongvegger er blitt mer omfattende enn forutsatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

NEDENFOR ER VIST HVORDAN KOSTNADENE ER FORDELT 2007**Kostnadsdiagram 2007****8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.

Renovasjonavgiften øker med 21%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 6,35 % pr. 010308. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,5%. Fastrenteperioden løper fra januar 2006 til januar 2009.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til noten i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 5 % til kr 78 644,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksovergangen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 8 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 426 000,- og et forventet endring i disponible midler på kr 267 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til vedlikehold som omfatter restarbeider av maling av fasader.

Driften i 2008 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 1.7.08.

De økte felleskostnadene i 2008 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 11. mars 2008

I styret for Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Helge Gjervik /s/

Mette Frydenberg /s/

Arild Bjerke /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et underskudd på kr. 1 060 159. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at borettslaget har negative disponible midler. Det vises til omtale i årsberetningen.

Oslo, 11. mars 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

546 NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		1 332 826	709 727	1 333 000	-199 280
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-1 060 159	-1 885 795	-744 000	1 882 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 307	2 307	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	4 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs.lån	19	-1 580 500	-1 464 197	-1 586 000	-1 615 000
Innsk. øremerk. bankkto		-32 403	-29 215	0	0
Uttak øremerk. bankkto		1 081 049	0	1 050 000	0
Salg av aksjer/andeler		57 600	0	0	0
B. Årets endring i disp. midler		-1 532 106	623 100	-1 280 000	267 000
C. Disponible midler 31.12		-199 280	1 332 826	53 000	67 720
Spesifikasjon av disponible midler					
Omløpsmidler		819 460	2 147 735		
Kortsiktig gjeld		-1 018 740	-814 909		
Disponible midler		-199 280	1 332 826		

546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	5 834 404	5 603 217	5 803 000	6 144 000
ANDRE INNEKTER	3	48 862	40 069	39 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 883 266	5 643 286	5 842 000	6 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-12 693	-10 240	-12 000	-15 000
STYREHONORAR	5	-90 000	-75 000	-75 000	-90 000
AVSKRIVNINGER	15	-2 307	-2 307	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-5 700	-5 700	-6 000	-6 000
FORR.FØRERHONORAR		-74 900	-71 332	-75 000	-79 000
KONSULENTHONORAR	7	-8 281	-151 069	-50 000	-50 000
KONTINGENTER		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-3 994 482	-4 194 461	-3 000 000	-1 000 000
FORSIKRINGER		-288 706	-285 270	-305 000	-315 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-337 730	-319 959	-336 000	-381 000
ENERGI / FYRING	10	-1 114 977	-1 559 276	-1 300 000	-1 300 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-445 041	-362 740	-565 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-6 396 617	-7 059 154	-5 746 000	-3 758 000
DRIFTSRESULTAT:		-513 351	-1 415 868	96 000	2 426 000
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	12	48 774	44 358	10 000	10 000
FINANSKOSTNADER	13	-595 582	-514 285	-535 000	-554 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-546 808	-469 927	-525 000	-544 000
ÅRSRESULTAT		-1 060 159	-1 885 795	-429 000	1 882 000
OVERFØRINGER:					
OVERF.TIL ANNEN EGENKAPITAL		-1 060 159	-1 885 795		

546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BALANSE			
	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	14	53 000 000	53 000 000
TOMT		802 468	802 468
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	9 229	11 536
AKSJER OG ANDELER	16	1 650	59 250
ØREMERKEDE MIDLER		0	1 048 646
SUM ANLEGGSMIDLER		53 813 347	54 921 900
OMLØPSMIDLER			
KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	5 349	6 685
DRIFTSKONTO I OBOS		814 111	2 141 050
SUM OMLØPSMIDLER		819 460	2 147 735
SUM EIENDELER		54 632 807	57 069 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL. 100 * 109		10 900	10 900
ANNEN EGENKAPITAL (OPPTJENT EK OG EK FRA IN)	18	11 729 459	12 789 618
SUM EGENKAPITAL		11 740 359	12 800 518
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	19	13 540 808	15 121 308
BORETTSINNSKUDD	20	27 827 200	27 827 200
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 873 708	43 454 208
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		400 747	368 494
PÅLØPNE RENTER		89 112	101 475
PÅLØPNE AVDRAG		353 469	341 406
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	22	175 413	3 535
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 018 740	814 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 632 807	57 069 635
PANTSTILLELSE	23	47 640 820	47 640 820
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007 / 11.3.2008

STYRET FOR NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

PER JØRGEN SUNDSTRØM /s/

HELGE GJERVIK /s/

TOM BJØRNAR LIER /s/

METTE FRYDENBERG /s/

ARILD BJERKE /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierene som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 969 832
Brensel	1 081 956
Leietillegg for påbygg	10 416
Reg.kapitalkostnader (IN)	2 335
Kapitalkostnader (IN)	1 769 865
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 834 404

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	33 600
Automatpenger	4 022
Utleieinntekter gjesterom	10 640
Salg portåpner	600
SUM ANDRE INNTEKTER	48 862

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 693
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 693

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 5 700 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-2 763
Polygon AS, fuktmåling	-5 519
SUM KONSULENTHONORAR	-8 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt- og byggeledelse, Dr.Tech. Kr.Apeland AS	-98 929
Hovedentreprenør, Norpox Rehab AS	-2 734 203
T.O.bull AS, kranleie	-22 971
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 856 103

Drift/vedlikehold bygninger	-211 295
Drift/vedlikehold VVS	-60 902
Drift/vedlikehold elektro	-49 103
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-503 012
Kabel/Tv-anlegg	-137 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 359
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 110
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-18 150
Drift/vedlikehold parker.anl.	-8 772
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 194
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 896
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 994 482

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 465
Feieavgift	-146
Renovasjonsavgift	-90 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 730

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-127 502
Fjernvarme	-987 475
SUM ENERGI / FYRING	-1 114 977

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Container	-56 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 429
Diverse leiekostnader/leasing	-27 000
Verktøy og redskaper	-4 587
Driftsmateriell	-67
Lyspærer og sikringer	-2 941
Vaktmestertjenester	-229 192
Renhold ved firmaer	-4 535
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø	-58 419
Kontor- og datarekvisita	-6 506
Kopieringsmaterieill	-312
Trykksaker	-7 496
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 410
Andre kontorkostnader	-119
Telefon/bredbånd	-8 538
Porto	-6 763
Vedlikehold biler/maskiner osv	-2 760
Bank og kortgebyr	-1 244
Konstaterte tap	-1 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 041

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	32 403
Renter av driftskonto i OBOS	16 371
SUM FINANSINNTEKTER	48 774

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-381 657
OBOS-lån	-184 794
Termingebyr husbanklån	-60
Termingebyr OBOS-lån	-360
Forvaltningsgebyr	-436
Purreomkostn.	-51
Tap ved salg aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS	-28 224
SUM FINANSKOSTNADER	-595 582

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
SUM BYGNINGER	53 000 000

Tomten er kjøpt i 1986. Gnr. 185/ bnr. 58.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger			
Tilgang 2005	16 150		
Avskrevet i år	-2 307		
Avskrevet tidligere	-4 614		
			9 229
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			9 229

NOTE: 16**AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
SUM AKSJER			1 650

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for tillitsvalgte	5 000
For mye betalt arb.giveravgift	349
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 349

NOTE : 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 210 579
Egenkapital fra IN tidligere	789 957
Egenkapital fra IN 2007	0
Reduksjon EK fra IN	-271 077
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 729 459

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12.07: 3,50 løpetid 10 år	
Opprinnelig, 2004	-15 813 120
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 765 394
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 389 874
Nedbetalt tidligere, IN	789 957
Nedbetalt i år, IN	0
	-9 867 895
OBOS-lån	
Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 15 år	
Opprinnelig 2006	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	136 461
Nedbetalt i år	190 626
	-3 672 913
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-13 540 808

Husbanklånet er et annuitetslån og har fast rente fram til 01.01.2009.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800
Opprinnelig 1998, leilighet 1002	-236 200
Oppskrevet 1987	-475 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-27 827 200

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viken Fjernvarme, desember 2007	-175 413
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175 413

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 42.240.357,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr 53.802.468,-.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Per Jørgen Sundstrøm Ravkroken 13 d

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torhild Mork Dalen Ravnkroken 19 a

Bjørn Helge Degerud Ravnkroken 13 j

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom B. Lier Ravnkroken 5 c

Mette Frydenberg Ravnkroken 25 f

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ingunn Strømmen Ravnkroken 25 e

2. Helge Gjervik Ravnkroken 11e

3. Arild Bjerke Ravnkroken 27 c

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sergio Valentini Ravnkroken 3 c

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 d

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bjørn Helge Degerud Ravnkroken 13 j

Oslo,6.4..2008

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Eva Marie Schaug /s/