



Til andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 08.05.2018 kl. 18:00 i Ski IL klubbhus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Jernbanepersonalets 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 pr. 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 Jernbanepersonalets Borettslag
avholdes Tirsdag 08.05.2018 kl. 18:00 i Ski IL klubbhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Ski, 16. april 2018

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Jan Astorri/s/

Beate Olsen/s/

Elisabeth Sogge/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Thomas Andersen	Vestliveien 27	2016-2018
Nestleder	Jan Astori	Eikeliveien 15 B	2016-2018
Styremedlem	Beate Olsen	Eikeliveien 25 B	2017-2019
Styremedlem	Elisabeth Sogge	Eikeliveien 23 B	2017-2019
Styremedlem	Kim Wilhelm Wilhelmsen	Linjeveien 16 A	2016-2018
Varamedlem	Marit HelÉne Berdal	Linjeveien 19	2017-2018
Varamedlem	Jørgen Bisgaard	Linjeveien 37	2017-2018
Valgkomiteen			
Mette Dybwad		Eikelisvingen 1	2017-2018
Teresa Rolland		Eikelisvingen 2	2017-2018

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

Generelle opplysninger om Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Jernbanepersonalets Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953775751, og ligger i Ski kommune med følgende adresse:

Eikelisving 1-5+7
 Eikeliveien 15-19 A&b
 Eikeliveien 23-29 A&b
 Linjeveien 10-16 A&b
 Linjeveien 19-39

Gårds- og bruksnummer :

137 146 157 189

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jernbanepersonalets Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 3 037 104,- som er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6 184 210,-. Dette er kr 2 628 790,- lavere enn budsjetter og skyldes flere forhold. «*Drift- og vedlikehold*» står for tilnærmet hele avviket, som har sammenheng med bygging av nye garasjer.

Avsatte midler til ordinær «*drift- og vedlikehold*» ble også betydelig lavere, dette skyldes at arbeidet med utbedring av lekeplass, boder, samt utbedring av uteareal, ikke ble igangsatt i 2017. «*Kommunale avgifter*» avvek positivt med kr 18 457,-, dette skyldes et mindre forbruk av vann til sammenligning med året 2016. «*Andre driftskostnader*» avviker positivt med ca kr 11 000,- som i hovedsak skyldes at faktura for kostnader til snørydding ble mottatt og kostnadsført i 2018.

«*Finanskostnader*» avviker positivt med ca kr 44 000,- dette skyldes at innvilget lån på kr 2 000 000,- ble budsjettert utbetalt i sin helhet i 2017, lånet ble først utbetalt i februar 2018.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 547 901,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2017 negative disponible midler på kr 107 666,-. Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2018. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 2 000 000,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

For 2018 er det ikke planlagt større vedlikehold, men fordi garasjene ble forsinket vil det komme posterings på denne konto i 2018.

Kommunale avgifter i Ski kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med ca 12%, renovasjonsavgiften reduseres med 2,5% og feiergebyret forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet med en økning på ca 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanepersonalets Borettslag.

Lån

Jernbanepersonalets Borettslag har 3 annuitetslån med månedlig forfall hos Eika Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jernbanepersonalets Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.547.901. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- evaluerer den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 17. april 2018

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)

Registrert revisor

JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
ORG. NR. 953 775 751 - KUNDENR. 4349

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 498 780	3 996 413	5 498 780	-107 666
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 547 901	1 257 611	-6 255 000	-1 081 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 302	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-295 248	0	0	0
Reduksjon annen langsiktig gjeld		-1 000 000	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-775 599	-755 244	-850 283	-793 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 606 446	1 502 367	-7 105 283	-1 874 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-107 666	5 498 780	-1 606 503	-1 981 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 390 943	5 581 744		
Kortsiktig gjeld		-2 498 609	-82 964		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-107 666	5 498 780		

JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
ORG. NR. 953 775 751 - KUNDENR. 4349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 037 104	3 036 799	3 037 000	3 037 000
Andre inntekter		0	4 889	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 037 104	3 041 688	3 037 000	3 037 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 670	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-139 500	-140 000	-140 000
Avskrivninger	13	-12 302	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 375	-11 313	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-100 170	-97 535	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-19 530	-26 740	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-4 865 645	-60 657	-7 450 000	-2 200 000
Forsikringer		-111 878	-107 980	-114 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-661 543	-617 149	-680 000	-760 000
Energi/fyring		-11 830	-15 703	-25 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-170 342	-170 858	-175 000	-178 000
Andre driftskostnader	9	-59 855	-86 677	-71 000	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 184 210	-1 353 781	-8 813 000	-3 658 000
DRIFTSRESULTAT		-3 147 106	1 687 907	-5 776 000	-621 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 278	31 012	0	0
Finanskostnader	11	-435 073	-461 307	-479 000	-460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-400 795	-430 295	-479 000	-460 000
ÅRSRESULTAT		-3 547 901	1 257 611	-6 255 000	-1 081 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 547 901			
Reduksjon udekket tap			1 257 611		

BALANSE			
	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 023 862	1 023 862
Andre varige driftsmidler	13	282 946	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 306 808	1 023 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		559	3 740
Kundefordringer		2 842	0
Kortsiktige fordringer	14	43 975	28 604
Driftskonto OBOS-banken		288 130	230 818
Innestående i andre banker		7 682	7 436
Sparekonto OBOS-banken		2 047 755	5 311 147
SUM OMLØPSMIDLER		2 390 943	5 581 744
SUM EIENDELER		3 697 751	6 605 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 68		6 800	6 800
Udekket tap	15	-18 671 792	-15 123 891
SUM EGENKAPITAL		-18 664 992	-15 117 091
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 832 390	19 607 989
Borettsinnskudd	17	1 031 744	1 031 744
Annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 864 134	21 639 733
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 737	62 601
Leverandørgjeld		2 336 903	20 362
Påløpte renter		35 432	0
Påløpte avdrag		65 301	1
Annen kortsiktig gjeld	18	13 236	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 498 609	82 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 697 751	6 605 606
Pantstillelse	19	23 034 456	23 034 456
Garantiansvar		0	0

Ski, 16. april 2018,
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Jan Astorri/s/

Elisabeth Sogge/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

Beate Olsen/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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	659 328
Garasjeleie	27 168
Felleskostnader	2 350 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 037 104

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-19 530
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-19 530
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, Igland Rekkegarasjer AS	-5 800 000	
---	------------	--

Erstatning fra Ski kommune	1 000 000	
----------------------------	-----------	--

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		-4 800 000
---	--	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-48 302	
-----------------------------	---------	--

Drift/vedlikehold VVS	-4 010	
-----------------------	--------	--

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 333	
-----------------------------------	--------	--

Egenandel forsikring	-6 000	-65 645
----------------------	--------	----------------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-4 865 645
---------------------------------	--	-------------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-478 000
-----------------------	----------

Feieavgift	-13 833
------------	---------

Renovasjonsavgift	-169 710
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-661 543
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-5 150
Driftsmateriell	-168
Vaktmestertjenester	-15 500
Snørydding	-13 900
Abonnement HMS	-780
Trykksaker	-3 893
Andre kontorkostnader	-5 989
Telefon, annet	-2 730
Porto	-8 853
Bankgebyr	-2 893
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 855

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
SUM FINANSINNTEKTER	34 278

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS lån 1, renter lån	-84 223
Eika Boligkreditt AS lån 2, renter lån	-21 140
Eika Boligkreditt AS lån 3, renter lån	-327 849
Eika Boligkreditt AS lån 1, termingebyr lån	-550
Eika Boligkreditt AS lån 2, termingebyr lån	-550
Eika Boligkreditt AS lån 3, termingebyr lån	-550
Renter på leverandørgjeld	-211
SUM FINANSKOSTNADER	-435 073

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 023 862
SUM BYGNINGER	1 023 862

Tomten er kjøpt.

Gnr.137/bnr.146, 157 og 189.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2017	295 248	
Avskrevet i år	-12 302	
		282 946
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		282 946
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 302

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	43 975
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 975

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-4 600 811	
Nedbetalt tidligere	752 498	
Nedbetalt i år	230 129	
		-3 618 184

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 445 459	
Nedbetalt tidligere	445 754	
Nedbetalt i år	131 671	
		-868 034

Eika Boligkreditt AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 240 029	
Nedbetalt i år	413 799	
		-14 346 172

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 832 390
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 031 744
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Garasjeleie januar 2018 (inntektsført i 2018)	-13 236
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 236
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	18 832 390
Påløpte avdrag	65 301
TOTALT	19 929 435

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
TOTALT	1 023 862

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder: Der foreslår vi Jan Astorri, Eikeliveien 15 B.

Styremedlem Beate stiller seg sin disposisjon fri fra styret (vi har andre kandidater som vil sitte i styret). (Hun er ikke nestleder, det vervet byttet hun bort i fjor).

Der foreslår vi som styremedlem: Jørgen Bisgaard, Linjeveien 37.

Styremedlem Kim Wilhelm Wilhelmsen er på valg, tar gjenvalg.

Styremedlem: foreslår vi Teresa Rolland, Eikelisvingen 2.

Styremedlem Elisabeth Sogge, Eikeliveien 23 B, er ikke på gjenvalg.

Første varamedlem foreslås Mette Dybwad, Eikelisvingen 1.

Andre varamedlem foreslås Marit Heléne Berdal, Linjeveien 19.

Det har i løpet av det siste året blitt mange nye fjes rundt om i borettslaget, vi foreslår at to kandidater som skal sitte i valgkomiteén blir stemt frem på generalforsamlingen.

Mvh

Valgkomité Mette Dybwad og Teresa Rolland

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I tillegg til månedlige møter og løpende drift, har styret spesielt jobbet med oppsett av nye garasjer samt utbedring av fellesareal/lekeplass.

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 46 30 27 47, og e-post jbborettslag@gmail.com.

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 har ikke egen vaktmester men firmaet Alt er mulig Roar Eilertsen gjør diverse vaktmestertjenester i tillegg brøyter å strør H. Fjelstad AS på borettslagets fellesområde.

Garasjer

Borettslaget har erstattet de 62 garasjeplassene med nye i 2017/2018. Disse disponeres av hver enkelt andelseier og betales over husleien som egen post på denne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Skadeforsikring AS med polisenummer 12949. 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

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

Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget ut over fullføring av garasjer og fellesareal/lekeplass.