



## **Til andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 02.05.2017 kl. 18:00 i Ski IL klubbhus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 02.05.2017 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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### Forslag fra beboere

- Sak 1)** Ekstra strøm til garasjer til lading av El-biler
- Sak 2)** Ladestasjoner på felles parkering
- Sak 3)** Utleie av parkeringsplasser
- Sak 4)** Endring av husordensregler – Røyking

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 19. april 2017

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Beate Olsen/s/

Jan Astorri/s/

Wenche Jørgensen/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

**ETTER AT DET ER AVHOLDT ORDINÆR GENERALFORSAMLING, VIL DET  
BLI AVHOLDT INFORMASJONSMØTE OM BRUK AV FELLESAREAL,  
GARASJENE OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

			<b>Valgperiode:</b>
Leder	Thomas Andersen	Vestliveien 27	2016-2018
Nestleder	Beate Olsen	Eikeliveien 25 B	2016-2017
Styremedlem	Jan Astorri	Eikeliveien 15 B	2016-2018
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Linjeveien 12 B	2015-2017
Styremedlem	Kim Wilhelm Wilhelmsen	Linjeveien 16 A	2016-2018
Varamedlem	Elisabeth Sogge	Eikeliveien 23 B	2017-2018
Varamedlem	Chatrine Bråta Ytterhus	Eikeliveien 19 B	2017-2018

### Valgkomiteen

Lars Martin Beretic		2016-2017
Kristine Marielle Thorstensen	Linjeveien 19	2016-2017

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 ansettelser.

### 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 (borett), 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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 3 041 688,- som er i samsvar med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 353 781,-, som samlet avviker positivt med kr 6 939 219,-, men underliggende dette kostnadsbildet er det både plusser og minuser. Størst positivt avvik ser man under «*drift-og vedlikehold*» med kr 6 907 343,- som skyldes at bygging av ny garasjer ikke er igangsatt i 2016, som var avsatt med kr 6 800 000,-. «*Kommunale avgifter*» avviker negativt med kr 43 149,- på grunn av mottatt avregning for merforbruk av vann i 2015, denne avregning skjedde først i februar 2016. «*KabelTV*» avviker positivt med kr 32 142,- som kun skyldes at det var avsatt for høyt beløp i budsjett. «*Ander driftskostnader*» avviker positivt med kr 42 323,- som i hovedsak skyldes at avsatte midler til snørydding ble noe lavere enn budsjett hadde tatt høyde for.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 257 611,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 5 498 780,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 000 000,- til bygging av nye garasjer.

### Kommunale avgifter i Ski kommune

Renovasjonsavgiften har økt med 20%, vann-og avløp har økt med 10% fra 01.01.2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med kr 25 000,- i energikostnader for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettet med en økning på ca 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % 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.

På ekstraordinær generalforsamling 17.03.2016 ble det vedtatt at styret får fullmakt til låneopptak på kr 2 000 000,- til bygging av nye garasjer.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski, 19. april 2017  
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Beate Olsen/s/

Jan Astorri/s/

Wenche Jørgensen/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Jernbanepersonalets Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.257.611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 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 2016, 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 årsberetning, 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### **Konklusjon om årsberetningen**

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 21. april 2017

**Alpha Revisjon AS**

---

Roger Skogly (sign)  
Registrert revisor

## 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 996 413</b>	<b>3 575 025</b>	<b>3 996 413</b>	<b>5 498 780</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 257 611	1 117 567	-5 826 500	-6 255 000
Økning annen langsiktig gjeld	18	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-755 244	-696 179	-377 000	-850 283
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 502 367</b>	<b>421 388</b>	<b>-6 203 500</b>	<b>-7 105 283</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 498 780</b>	<b>3 996 413</b>	<b>-2 207 087</b>	<b>-1 606 503</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 581 744	5 067 307
Kortsiktig gjeld	-82 964	-1 070 894
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 498 780</b>	<b>3 996 413</b>



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 036 799	3 039 584	3 039 000	3 037 000
Andre inntekter	3	4 889	10 060	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 041 688</b>	<b>3 049 644</b>	<b>3 039 000</b>	<b>3 037 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 670	-19 631	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-139 500	-139 225	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 313	-11 188	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-97 535	-94 695	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-26 740	-17 991	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-60 657	-169 506	-6 968 000	-7 450 000
Forsikringer		-107 980	-100 675	-108 000	-114 000
Festeavgift		0	-500	-500	0
Kommunale avgifter	9	-617 149	-538 966	-574 000	-680 000
Energi/fyring		-15 703	-15 158	-25 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-170 858	-193 759	-203 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-86 677	-96 272	-129 000	-71 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 353 781</b>	<b>-1 397 565</b>	<b>-8 293 500</b>	<b>-8 813 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 687 907</b>	<b>1 652 079</b>	<b>-5 254 500</b>	<b>-5 776 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	31 012	55 569	0	0
Finanskostnader	12	-461 307	-590 081	-572 000	-479 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-430 295</b>	<b>-534 512</b>	<b>-572 000</b>	<b>-479 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 257 611</b>	<b>1 117 567</b>	<b>-5 826 500</b>	<b>-6 255 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 257 611	1 117 567		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 023 862</b>	<b>1 023 862</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 740	233
Kundefordringer		0	35 834
Kortsiktige fordringer	14	28 604	2 637
Driftskonto OBOS-banken		230 818	1 188 508
Innestående i andre banker		7 436	7 434
Sparekonto OBOS-banken		5 311 147	3 832 661
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 581 744</b>	<b>5 067 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 605 606</b>	<b>6 091 169</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 68		6 800	6 800
Udekket tap	15	-15 123 891	-16 381 502
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 117 091</b>	<b>-16 374 702</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 607 989	20 363 233
Borettsinnskudd	17	1 031 744	1 031 744
Annen langsiktig gjeld	18	1 000 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 639 733</b>	<b>21 394 977</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 601	58 646
Leverandørgjeld		20 362	12 248
Annen kortsiktig gjeld		0	1 000 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>82 964</b>	<b>1 070 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 605 606</b>	<b>6 091 169</b>
Pantstillelse	19	23 034 456	23 034 456
Garantiansvar		0	0

Ski, 19. april 2017  
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Beate Olsen/s/

Jan Astorri/s/

Wenche Jørgensen/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/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-foringelse. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	659 328
Garasjeleie	26 863
Felleskostnader	2 350 608
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 036 799</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt av beboer, rest innsetting vindu 2015	4 889
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 889</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 670
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 670</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 139 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 313.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-25 583
Bygghuset AS, diverse oppfølging iht.kontrakt	-1 156
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 740</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 458
Drift/vedlikehold VVS	-21 201
Drift/vedlikehold elektro	-3 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-361
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-345
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 657</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-466 111
Feieavgift	-12 876
Renovasjonsavgift	-138 162
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-617 149</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Driftsmateriell	-2 953
Vaktmestertjenester	-14 000
Snørydding/gressklipping	-18 351
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-14 565
Trykksaker	-10 963
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-180
Andre kontorkostnader	-5 663
Telefon, annet	-3 685
Porto	-7 534
Bank- og kortgebyr	-2 763
Konstaterte tap	-25 369
Avsetning tap på fordringer	25 099
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 677</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 486
Renter av ekstern bankkonto	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	360
Andre renteinntekter	50
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>31 012</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Eika Boligkreditt AS, EIKA	-91 090
Renter, lån i Eika Boligkreditt AS, EIKA1	-24 551
Renter, lån i Eika Boligkreditt AS, EIKA2	-343 592
Termingebyr lån	-1 800
Renter på leverandørgjeld	-274
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-461 307</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 023 862
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 023 862</b>

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: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-5.4.2017 (blir kostnadsført i 2017)	28 604
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>28 604</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-4 600 811	
Nedbetalt tidligere	528 156	
Nedbetalt i år	224 342	
		-3 848 313

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 445 459	
Nedbetalt tidligere	317 208	
Nedbetalt i år	128 546	
		-999 705

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	837 673	
Nedbetalt i år	402 356	
		-14 759 971

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-19 607 989</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-1 031 744</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innbetalt fra Ski Kommune, erstatning for garasjer som må gjenoppbygges.	-1 000 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 000 000</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	19 607 989
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>20 639 733</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
<b>TOTALT</b>	<b>1 023 862</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### **Sak 1) Ekstra strøm til garasjer til lading av EI-biler**

Legge inn ekstra / mere strøm til garasjer så de som vil ha ekstra strøm og kontakt til EL bil kan få muligheten til det. En ekstra utgift som hver enkelt må betale selv til sin garasje . Da må utbygger få tidlig beskjed så dette blir tatt med i starten av prosessen. Høring blant beboerne hvem som vil ha. Må ha måler i disse garasjene så strøm betales. Alle disse utgifter som blir ekstra må dekkes av hver enkelt .

### **Sak 2) Ladestasjoner på felles parkering**

Ladestasjon en til 5 eller flere ute på felles parkering der man kan lade mot betaling. Automater.

### **Sak 3) Utleie av parkeringsplasser**

Leie ut 3 til 5 eller flere parkeringsplasser på dagtid? Klokken 06:30 til 17:00. Nå har Ski kommune ikke lenger parkeringer til de ansatte, det er generelt vanskelig og få plasser i Ski sentrum. Også for andre også selvfølgelig.

Dette betyr for de som daglig må parkere i sentrum må betale store summer i løpet av ett år. Derfor forslag på og leie ut parkering på dagen faste avtaler kan gi 10 til 20 tusen eller mer pr bil vært år.?? Inntekter til borettslaget.

Forslag sendt inn av  
Roar Eilertsen

#### **Styrets innstilling:**

Ved bygging av nye garasjer vil det være svært begrenset med plass til slik ladestasjon, og styret anbefaler derfor ikke å anlegge dette. Av samme grunn vil det være begrenset med parkeringsplasser for gjester, og det er derfor ikke tilrådelig å leie ut.

Disse to forslagene anbefales ikke vedtatt.

Styret støtter i utgangspunktet en løsning med lademuligheter for el-bil i alle garasjer, men kapasiteten i strømmettet er begrenset så det er ikke gitt at dette er mulig. Styret undersøker fortsatt saken.

Da det ikke er gitt at forslaget er gjennomførbart anbefaler styret at det ikke vedtas. Samtidig vil styret forplikte seg til å følge dette opp med entreprenør ifm byggeprosessen.



#### **Sak 4) Endring av husordensregler – Røyking**

Forslag til ny husordensregel - røyking:

**«Røyking til sjenanse for andre borettslavere i samme hus - skal unngås på innvendig fellesarealer og de deler av felles uteområder der røyken lett ledes inn i andres boliger. Ved tilbakemelding fra borettslavere i samme hus om at røyking oppleves som plagsomt for barn eller personer med helsemessige utfordringer – bør det tas hensyn ved å røyke på en plass som ikke er til sjenanse for berørte. Det oppfordres til at slike hensyn bør tas i samarbeid med berørte naboer - på tross av at man røyker på egen veranda/eiendom.»**

#### **Med vennlig hilsen**

Eikelisvingen 2, Richard L. Pedersen v/ Lars & Teresa Rolland  
Eikelisvingen 5, Øystein & Marte Ekeberg-Sande  
Eikelisvingen 5, Mohamed Baba & Terese Baba Andersson  
Eikelisvingen 7, Arkady Rutkovskiy & Nina Helene Gjersøe

#### **Styrets innstilling:**

Styret er av den oppfatning at røykelovens ordlyd er dekkende, og ønsker derfor ikke å inkludere dette som eget punkt.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 ordinære styremøter i perioden. Oppfølging av garasjer har vært en viktig enkeltstående oppgave, men ut over dette har det ikke vært særskilte saker å trekke frem.

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 46 30 27 47, og e-post [ibpborettslag@gmail.com](mailto:ibpborettslag@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

På ekstraordinær generalforsamling 17.03.2016 ble det vedtatt å bygge 62 stk nye garasjer.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS 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](mailto: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.

**Kabel-TV**

Viken Fiber AS leverer TV signaler til borettslaget etter avtale. Mer informasjon finnes på [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no).

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

Det henvises til vedtak om bygging av nye garasjer.