



Til beboerne i Jernbanepersonalets Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 ordinær generalforsamling 2013

Ordinær generalforsamling i Jernbanepersonalets Borettslag avholdes
Torsdag 30. mai 2013 kl. 19:00 i Ski IL Klubbhus, Idrettsveien 35 (ved Ski stadion)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. ANSVARSFRIHET FOR STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) IN ordning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 3. mai 2013
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Veronica Eriksen /s/ Trygve Helgerud /s/ Thomas Andersen /s/ Lasse Tollefsen /s/

Lars Rolland /s/ Lise Tryggestad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Styret har i perioden avholdt **11 ordinære styremøter og 1** ekstraordinært styremøte. 100 saker er behandlet.

Ordinære generalforsamling for år 2012 ble avholdt **31. mai 2013 på Ski IL Klubbhus**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Veronica Eriksen	Eikelisvingen 2
Nestleder	Trygve Helgerud	Eikelisvingen 7
Styremedlem	Thomas Andersen	Linjeveien 14 B
Styremedlem	Jesse Heckman (på valg)	Linjeveien 27
Styremedlem	Lars Rolland	Eikelisvingen 2
Styremedlem	Lise Tryggestad	Linjeveien 23
Varamedlem	Wenche Jørgensen (på valg)	Linjeveien 12 B
Varamedlem	Lasse Tollefsen (på valg)	Linjeveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 775 751, ligger i Ski kommune og har adresse:

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

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer:

137 146 157 189

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Audinor.

Styrets arbeid

Lufteluker

Det viste seg i slutten av 2011 at det manglet lufteluker i halve kjellerene i firemannsboligene. Dette ble satt inn i 1. kvartal av 2012.

Inntakssikringer

Drenering

Alle husene våre er nå drenert i løpet av de siste 8 årene. De siste 24 husene ble ferdige i 2011. Noen få hus sliter enda med fuktige kjellere, og en kjeller ble utbedret vinteren 2012.

Fasadene

Det ble foretatt kun noen få mindre vedlikeholdsoppgaver i fjor, som skifte av enkelte panelbord.

Vi står nå som kjent overfor et stadig mer påtrengende behov for rehabilitering av boligene våre. Etter at generalforsamlingen stemte ned forslaget om total rehabilitering av fasadene i fjor, har styret jobbet videre med dette og forsøkt å finne en løsning som ikke er fullt så kostbar. Bygg og tømremester Per Refsnes laget en utvendig tilstandsrapport over alle husene for å gi oss et klarere bilde over vedlikeholdsbehovet, denne ble sendt ut til alle andelseiere for å gjøre kjent hvor dårlig forfatning husene våre er i. Bygghuset AS er engasjert som prosjektleder, og har jobbet tett med styret for en best mulig løsning for borettslaget.

Garasjene

Som informert tidligere planlegger kommunen en ny barnehage på jordet innerst i Eikeliveien. Det er nå vedtatt i fylkeskommunen at barnehagen skal bygges. Dette vil føre til at vår garasjerekke i Skråbakken (gårds- og bruksnr. 137/197 og 137/196) , som er bygd på grunn bygslet fra Ski kommune må rives.

Ved hjelp av advokat Fredrik Holth har styret inngått en avtale med Ski kommune som innebærer at borettslaget får utbetalt 1 million kroner når garasjerekken rives. Det er jobbet med å finne ny plassering av de 20 garasjene som rives, i tillegg har styret jobbet med å finne en løsning på de 4 garasjeplassene ved lekeplassen som må rives grunnet sin elendige forfatning.

Maling og vask av husene

Nesten alle hus som ble pålagt vasking eller maling i 2012 gjennomførte arbeidene så å si innen fristen.

Brannsikring:

Brannsikringen i borettslaget har vært et tema på de siste generalforsamlingene. Ved forrige generalforsamling ble forslaget om brannvarslingspakke nedstemt da prisen var for høy. Styret har derfor jobbet videre, for å finne en tilfredstillende løsning. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er

borettslagets ansvar å anskaffe 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.

Konfliktsaker

Det var ingen konflikter i 2012.

Dugnad 2012

Dugnaden ble avholdt 8. mai 2012. Det var greit oppmøte hvor lekeklassen fikk et løft med maling, vi fjernet søppel, bjørnekjeks og løv. Styret takker alle som bidro, både med praktisk arbeid og med tilbehør til kaffen etterpå.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 2 208 207,-.

Andre inntekter består i viderefakturering av beboere for snømåking etter avtale.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 1 986 051,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Konsulentonorar som ble budsjettert med kr 45 000,-, mens regnskapet viser kr 291 525,-. Årsaken til avviket var et prosjekteringshonorar, som er behandlet og betalt av tidligere forretningsfører, på ca kr 214 000,-. I tillegg har det påløpt juridisk bistand på ca kr 60 000,- fra forskjellige advokater. Utover dette er det påløpt ca kr 17 500,- fra OBOS og OPAS i møteledelse og konsulentonorar.

Det er et positivt avvik under *Andre driftskostnader* på ca kr 120 000,- i forhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr -15 924 foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 1 511 480.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Ski kommune

Kommunale avgifter i Ski kommune forventes å øke i takt med generell prisvekst på varer og tjenester.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 forventes å øke noe. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Lån 1

Stort p.t NOK 1 437 456,- som annuitetslån med flytende rente p.t. 4,25 %. Avdragene er månedlige og løpetiden er frem til 1.2.2024.

Lån 2

Stort p.t NOK 4 615 880,- som annuitetslån med flytende rente p.t. 4,25 %. Avdragene er månedlige og løpetiden er frem til 1.11.2029.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski, 3.mai 2013
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Veronica Eriksen /s/ Trygve Helgerud /s/ Thomas Andersen /s/ Lasse Tollefsen /s/

Lars Rolland /s/ Lise Tryggestad /s/

AUDINOR REVISJON AS

Til generalforsamlingen i
Jernbanepersonalets Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Jernbanepersonalets Borettslag som viser et underskudd på kr 15 924. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget Jernbanepersonalets Borettslag per 31. desember 2012 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 35 72 70
Telefax +47 23 35 72 71

Organisasjonsnr./
revisornr.:
879 430 852 mva

Bankgiro:
8397.05.08417

AUDINOR REVISJON AS

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

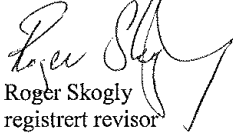
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. mai 2013

Audinor Revisjon AS


Roger Skogly
registrert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 35 72 70
Telefax +47 23 35 72 71

Organisasjonsnr./
revisornr.:
879 430 852 mva

Bankgiro:
8397.05.08417

4349 JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 814 638	0	1 814 638	1 511 480
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-15 924	-4 335 908	-156 768	808 102
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-287 234	-188 747	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-303 158	-4 524 655	-156 768	808 102
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 511 480	-4 524 655	1 657 870	2 319 582
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 059 831	2 172 127		
Kortsiktig gjeld		-548 351	-357 489		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 511 480	1 814 638		

4349 - JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 188 682	2 054 611	2 054 232	2 620 152
Andre inntekter	3	19 525	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 208 207	2 054 611	2 054 232	2 620 152
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 578	-29 356	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-163 733	-208 200	-210 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500
Andre honorarer		-4 080	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-95 185	-62 500	-62 500	-85 000
Konsulenthonorar	7	-291 525	-41 573	-45 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-497 633	-5 125 128	-500 000	-500 000
Forsikringer		-104 870	-104 509	-110 000	-113 000
Kommunale avgifter		-499 499	-497 624	-520 000	-525 000
Energi/fyring		-19 492	-23 656	-25 000	-26 250
Kabel-/TV-anlegg		-136 231	-129 397	-150 000	-143 000
Andre driftskostnader	9	-136 726	-27 084	-256 000	-162 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 986 051	-6 261 527	-1 921 000	-1 817 050
DRIFTSRESULTAT		222 156	-4 206 916	133 232	803 102
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 271	39 068	20 000	5 000
Finanskostnader	11	-272 351	-168 060	-310 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 080	-128 992	-290 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-15 924	-4 335 908	-156 768	808 102
Overføringer:					
Udekket tap		-15 924			

4349 - JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 023 862	1 023 862
SUM ANLEGGSMIDLER		1 023 862	1 023 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 578	5 460
Kortsiktige fordringer	13	252 371	0
Driftskonto i OBOS		170 453	0
Innestående bank		1 633 428	2 166 667
SUM OMLØPSMIDLER		2 059 831	2 172 127
SUM EIENDELER		3 083 693	3 195 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Udekket tap	14	-4 619 359	-4 603 435
SUM EGENKAPITAL		-4 612 559	-4 596 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 116 157	6 403 391
Borettsinnskudd	16	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 147 901	7 435 135
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 896	156 146
Leverandørgjeld		376 379	71 980
Skyldig offentlige myndigheter	17	8 319	105 164
Påløpne renter		22 096	24 198
Påløpne avdrag		22 475	0
Annen kortsiktig gjeld	18	186	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		548 351	357 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 083 693	3 195 989
Pantstillelse	19	9 000 000	9 000 000
Garantiansvar		0	0

SKI, 3. mai 2013,
 STYRET FOR JERNBANEPERSONALETS
 BORETTSLAG

VERONICA ERIKSEN /s/

THOMAS ANDERSEN /s/

LASSE TOLLEFSEN /s/

LARS ROLLAND /s/

LISE TRYGGESTAD /s/

TRYGVE HELGERUD /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	141 480
Felleskostnader	672 544
Garasjeleie	12 200
Felleskostnader innkrevd av tidligere forretningsførere, ikke reskontrofert	1 362 458
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 188 682

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ekstra lufteluke i kjeller	2 750
Snømåking	16 775
SUM ANDRE INNTEKTER	19 525

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 578
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 578

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 163 733.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 681
OBOS Prosjekt AS	-13 075
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 345
Andre konsulentonorarer	-261 424
SUM KONSULENTHONORAR	-291 525

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-462 512
Drift/vedlikehold elektro	-1 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-497 633

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 157
Driftsmateriell	-1 124
Vaktmestertjenester	-87 174
Andre fremmede tjenester	-2 766
Kontor- og datarekvisita	-2 622
Trykksaker	-546
Andre kontorkostnader	-14 069
Telefon/bredbånd	-6 500
Porto	-5 201
Bank- og kortgebyr	-666
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 726

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	84
Renter av bankkonti	34 187
SUM FINANSINNTEKTER	34 271

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i JBF	-66 266
Renter på lån i JBF	-204 996
Termingebyr på lån i JBF	-255
Termingebyr på lån i JBF	-255
Renter på overtrekk på driftskonto i OBOS	-579
SUM FINANSKOSTNADER	-272 351

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.137/bnr.146 M. flere

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

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	252 371
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	252 371

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 14**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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,25%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2008	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	314 937	
Nedbetalt i år	112 477	
		-1 472 586

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,25%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2011	-4 894 000	
Nedbetalt tidligere	75 672	
Nedbetalt i år	174 757	
		-4 643 572

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 116 157
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-5 828
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 491
----------------------------	--	--------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-8 319
---	--	---------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr		-186
------------	--	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-186
-----------------------------------	--	-------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 7 170 376,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012

en bokført verdi på kr 1 023 862,-.

Forslag til vedtak: Årsberetningen og årsregnskap for 2012 godkjennes

SAK 3 GODTGJØRELSE FOR STYRET

Ved generalforsamling 2009, avholdt 2010 ble det fattet vedtak om å øke styrelederhonoraret til kroner 100.000,- per år. Generalforsamling 2010, avholdt 2011 ble det i tillegg fattet vedtak om en godtgjørelse til nestleder på kroner 10.000,-, samt om å øke styremedlemmenes godtgjørelse for styremøtene til kr. 500,- per gang. Godtgjørelsen for å holde styremøtet forble uendret på kr. 200,-.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til styreleder og nestleder opprettholdes. Godtgjørelse for deltagelse, samt avholding av styremøtene opprettholdes.

SAK 4 ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Forslag til vedtak: Styret innvilges ansvarsfrihet.

SAK 5 FORSLAG FRA STYRET

IN ORDNING

I forbindelse med skiftet av forretningsfører kom det ønske fra generalforsamlingen 2012 at styret skulle utrede muligheter og kostnader ved å opprette såkalt IN-ordning. Dette innebærer individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fordelen med en IN-ordning er at man potensielt sett kan betale ned fellesgjelden knyttet til andelen før andelen legges ut for salg.

Borettslagets nye forretningsfører (OBOS Forvaltor) tilbyr IN-ordning, men krever medlemskap i et sikringsfond. Det oppgis følgende utgifter i forbindelse med en IN ordning:

Oppstartsavgifter:

For andelseiere påløper det et engangs etableringsgebyr på kr 4 300,- for å benytte ordningen.

For borettslaget kommer en etableringsgebyr kr. 31 250,- for IN-ordningen, samt et etableringsgebyr for sikringsfond på kr 5 000,-. I tillegg kommer tinglysningsgebyr til Brønnøysundregistrene

Årlige utgifter:

Administrasjonsgebyr for IN-ordning på 10 % av forretningsførerhonoraret, som blir 8500,-
Medlemskap i sikringsfond fastsettes pris individuelt, avhengig av størrelse på fellesgjeld og felleskostnader, men ligger mellom 0,5%-1,5% av totale felleskostnader (drifts- og kapitalkostnader) (0,5% utgjør ca 11 000,- og 1,5% ca 33 000,-).

Styrets vurdering:

IN ordningen koster mye og det er uklart hvor stor gevinst man har på denne deltakelsen. Det er ingen garanti for at en andelsleilighet uten fellesgjeld blir solgt for kr 200 000,- mer enn en leilighet med kr 200 000,- i fellesgjeld.

Forslag til vedtak:

Det opprettes ikke IN-ordning på nåværende tidspunkt, men dette vurderes på nytt ved neste generalforsamling.

Orientering om borettslagets drift.

Andelsoverføringer i 2012:

Overtakelse	Adresse	Selger	Salgssum	Kjøper
02.05.12	Eikelisv. 2 (II, nord)	Bruland	Overdragelse	Bruland
21.08.12	Eikeliveien 15b (sør)	Magnor	3 100 000	Testad
24.11.12	Linjeveien 31 (II)	Strømme	2 320 000	Ghazi

Vaktmestertjeneste

Alt er mulig Roar Eilertsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser til nesten hver andel i borettslaget. De få seksjonene som ikke har garasjeplasser er kjent med dette.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12949. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Canal Digital TV AS leverer TV signaler til borettslaget etter avtale. Canal Digital kan kontaktes per telefon 815 55 520, man – fre. 08:00-16:00. Mer informasjon finnes på www.canaldigital.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Energi 1 Follo Røyken AS leverer strøm til borettslagets fellesanlegg i henhold til avtale.

Energimerking

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