



Til andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 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 ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Jernbanepersonalets Borettslag avholdes
Mandag 26.05.2014 kl. 18:00 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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET (se side 19)

4. INNKOMNE FORSLAG (se fra side 20-23)

- A) Retningslinjer for utvidelse av verandaene i firemannsboligene
- B) Etablering av gårds plass/parkering foran Eikeliveien 29
- C) informasjon vedrørende rehabiliteringsprosessen

5. VALG AV TILLITSVALGTE (se side 24)

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ski, 1. mai 2014
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Veronica Eriksen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thomas Andersen/s/

Wenche Jørgensen/s/

Lars Rolland/s/

Lise Tryggestad/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Styret har i perioden avholdt 12 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. 90 saker er behandlet.

Ordinære generalforsamling for år 2012 ble avholdt 30. mai 2013 på Ski IL Klubbhus

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

			Valgperiode:
Leder	Veronica Eriksen	Smedens Vei 13	2012-2014
Nestleder	Trygve Helgerud	Eikelisvingen 7	2012-2014
Styremedlem	Thomas Andersen	Linjeveien 14 B	2012-2014
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Linjeveien 12 B	2013-2015
Styremedlem	Lars Rolland	Eikelisvingen 2	2012-2014
Styremedlem	Lise Tryggestad	Linjeveien 23	2012-2014
Varamedlem	Jon Reidar Testad	Eikeliveien 15 B	2013-2014
Varamedlem	Lasse Tollefsen	Linjeveien 19	2013-2014

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953775751, og ligger i Ski kommune.

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

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boret 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Lufteluker

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

Inntakssikringer

Styret oppdaget i slutten av 2011 at ikke alle inntakssikringene var blitt skiftet ut av Kreativ Elektro for noen år tilbake. Amlien elektro ble derfor hyret inn i første kvartal av 2012 til å sjekke alle husene for å kartlegge hvor det manglet inntakssikringer, og å bytte disse. Grunnet historien borettslaget har hatt med Kreativ Elektro valgte styret å la Amlien elektro få jobben med å rydde opp i dette. Dette er nå utført på alle husene.

Drenering

Alle husene våre er nå drenert i løpet av de siste 8 årene. De siste 24 husene ble ferdige i 2011.

Takene

Takene våre ble skiftet ut rundt år 1999/2000, og har en forventet levetid (30-60 år) i mange år ennå.

Fasadene

Tilstanden på fasadene har vært tema i borettslaget de siste 7 årene, uten at det har kommet til noen løsning. Styret vedtok et låneopptak på kr16.000.000,- for å vedlikeholde fasadene i borettslaget. Alle husene, foruten Linjeveien 21 og 23, fikk nye fasader i 2013. Husene ble etterisolert og har fått ny kledning. Vinduene ble valgt stående i eksisterende veggiv, og beboerne har fått anledning til å skifte vinduer og dører for egen regning.

For å sikre en profesjonell ledelse av prosjektet, og trygghet for borettslaget ble Bygghuset AS engasjert som prosjektleder for rehabiliteringsprosjektet.

Nydalen bygg AS vant anbudsrunden, og startet arbeidet i begynnelsen av juni, alle husene var ferdig til jul. Ved årsskiftet står det fortsatt igjen noen reklamasjoner som skal rettes i løpet av første kvartal 2014. Det har ikke vært mulig å gjøre ferdig malejobben 100 % grunnet for lave temperaturer under siste delen av prosjektet, det er derfor kontraktsfestet at resterende malerarbeid utføres våren 2014.

Garasjene

Som informert tidligere planlegger kommunen en ny barnehage på jordet innerst i Eikeliveien.

Garasjerekken i Eikelisvingen ved lekeplassen er nå revet da den dessverre var falleferdig og utgjorde en fare for store og små. Denne vil bli erstattet sammen med de 20 garasje plassene som må erstattes når kommunen starter byggingen av barnehagen i skråbakken.

Det er ikke kommet mer utdypende informasjon om når denne byggingen vil starte, borettslaget avventer derfor bygging av nye garasjer inntil videre. Det er opprettet en kontrakt med kommunen som sier borettslaget kan bygge inntil 20 garasjeplasser i rundkjøringen innerst i Linjeveien, samt 6 garasjeplasser foran Eikelisvingen 5.

Kommunen utbetaler kr 1.000.000,- når vi sier fra oss rettighetene til garasjerekken i skråbakken, i tillegg dekker kommunen saksomkostninger.

Maling og vask av husene

Linjeveien 21 må male huset ferdig innen 15.august.

Brannsikring

Minner igjen på ansvaret hver enkelt har for å ivareta brannsikkerheten i eget hjem. Omkring halvparten av alle branner i Norge skyldes feil bruk og dårlig vedlikehold av elektriske apparater eller feil ved det elektriske anlegget. Jf. rundskriv februar 2012. Forsikringsselskapenes krav til brannsikring i hjemmet er 1 varsler per etasje per leilighet, samt et slokkeutstyr. Men det er ingenting i veien for at det benyttes ordinære varslere i fellesoppgang, loft og kjellere. Dette har en klar funksjon og vil være med på å øke sikkerheten.

Konfliktsaker

Det har vært 1 konfliktsak i 2013, denne er fortsatt ikke avsluttet.

Dugnad 2013

Dugnaden ble avholdt 7.mai 2013. Styret takker alle som bidro, både med praktisk arbeid og med tilbehør til kaffen etterpå.

Huskestativ

Det ble på forsommeren 2013 oppdaget at huskestativet på lekeplassen var svært råttent, og potensielt farlig. Det gamle stativet ble umiddelbart demontert, og nytt huskestativ ble bestilt. Dette har to vanlige husker og en babyhuske.

Postkassestativer

Postkassestativene ble sommeren 2013 byttet ut, da mange var i dårlig forfatning. Det gjenstår å skifte ut postkassestativet foran Eikeliveien 15/17, dette gjøres i løpet av våren/sommeren 2014. Det ble valgt helt enkle hvite stativer i tre. Det ble samtidig kjøpt inn nye postkasser, slik at det ble et mer helhetlig inntrykk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 3 852 602,- mot budsjettert kr 2 620 152,-. Avviket skyldes i hovedsak at felleskostnader ble øket med 16,5% fra 01.07.2013.

Andre inntekter vedrører innbetaling fra eierne for montering av nye vinduer, balkong dører og inngangsdører.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 16 026 656,- mot budsjettert kr 1 817 050,-. Vi kommenterer følgende avvik:

"Styrehonorar" ble budsjettert med kr 170 000,- mens regnskapet viser kr 97 200,-. På ordinært årsmøte 30.05.2013 ble det vedtatt kr 110 000,- i styrehonorar, i tillegg kr 500,- i godtgjørelse til styremedlemmer pr styremøte samt kr 200,- for å holde styremøte. Det ble utbetalt totalt kr 97 200,-.

"Drift og vedlikehold" ble budsjettert med kr 500 000,-, mens regnskapet viser kr 14 893 752,-. Avviket skyldes rehabiliteringsprosjektet og tilhørende kostnader for konsulent tjenester som ikke var kjent da budsjett ble utarbeidet.

"Andre driftskostnader" ble budsjettert med kr 162 300,-, mens regnskapet viser kr 109 827,-. Avviket skyldes at det er budsjettert for høyt med vaktmesterkostnader.

"Finanskostnader"

Borettslaget har refinansiert to lån fra Jerbanepersonalets bank og forsikring til OBOS, med utbetaling i april 2013. Det er tatt opp ytterligere lån på kr 16 000 000,- hos OBOS med utbetaling 07.06.2013.

Resultat

Årets negative resultat på kr -12 661 164,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 4 400 940,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Ski kommune

Det er forventet at kommunale avgifter vil øke i takt med generell prisstigning for 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 2013.

Forsikring

Det er tatt høyde for en økning av forsikringspremien for 2014 med ca 10%.
Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
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

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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

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

Ski, 1. mai 2014
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Veronica Eriksen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thomas Andersen/s/

Wenche Jørgensen/s/

Lars Rolland/s/

Lise Tryggestad/s/

Til generalforsamlingen i
Jernbanepersonalets Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Jernbanepersonalets Borettslag som viser et underskudd på kr 12 661 164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



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, 8. mai 2014

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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 511 480	1 814 638	1 511 480	4 400 940
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 661 164	-15 924	808 102	473 764
Tillegg for nye langsiktige lån	15	22 046 270	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-6 495 646	-287 234	0	-580 588
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 889 460	-303 158	808 102	-106 824
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 400 940	1 511 480	2 319 582	4 294 116
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 633 437	2 059 831		
Kortsiktig gjeld		-232 497	-548 351		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 400 940	1 511 480		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 836 458	2 188 682	2 620 152	3 052 764
Andre inntekter	3	1 016 144	19 525	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 852 602	2 208 207	2 620 152	3 052 764
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 551	-24 578	-30 000	-16 000
Styrehonorar	5	-97 200	-163 733	-170 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-12 500	-12 500	-13 000
Andre honorarer		0	-4 080	0	0
Forretningsførerhonorar		-88 400	-95 185	-85 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-5 218	-291 525	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-14 893 752	-497 633	-500 000	-500 000
Forsikringer		-119 390	-104 870	-113 000	-131 000
Festeavgift		-500	0	0	0
Kommunale avgifter		-509 970	-499 499	-525 000	-525 000
Energi/fyring		-16 957	-19 492	-26 250	-27 000
Kabel-/TV-anlegg		-159 140	-136 231	-143 000	-166 000
Andre driftskostnader	9	-109 827	-136 726	-162 300	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 026 656	-1 986 051	-1 817 050	-1 735 000
DRIFTSRESULTAT		-12 174 053	222 156	803 102	1 317 764
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	119 628	34 271	5 000	0
Finanskostnader	11	-606 738	-272 351	0	-844 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-487 110	-238 080	5 000	-844 000
ÅRSRESULTAT		-12 661 164	-15 924	808 102	473 764
Overføringer:					
Udekket tap		-12 661 164	-15 924		

BALANSE			
	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 023 862	1 023 862
SUM ANLEGGSMIDLER		1 023 862	1 023 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 072	3 578
Kundefordringer		102 667	0
Kortsiktige fordringer	13	160	252 371
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		337 297	170 453
Innestående i bank		7 044	1 633 428
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		4 178 197	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 633 437	2 059 831
SUM EIENDELER		5 657 299	3 083 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Udekket tap	14	-17 280 523	-4 619 359
SUM EGENKAPITAL		-17 273 723	-4 612 559
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 666 781	6 116 157
Borettsinnskudd	16	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 698 525	7 147 901
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 088	118 896
Leverandørgjeld		144 076	376 379
Skyldig til offentlige myndigheter	17	332	8 319
Påløpne renter		0	22 096
Påløpne avdrag		1	22 475
Annen kortsiktig gjeld		0	186
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 497	548 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 657 299	3 083 693
Pantstillelse	18	23 034 456	9 000 000
Garantiansvar		0	0

Ski, 1. mai 2014,
 STYRET FOR JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

Veronica Eriksen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thomas Andersen/s/

Wenche Jørgensen/s/

Lars Rolland/s/

Lise Tryggestad/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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	612 624
Garasjeleie	39 714
Felleskostnader	2 184 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 836 458

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydning reskontro	1
Innkrevd ifm. nye vinduer, balkongdører og inngangsdører	1 016 144
SUM ANDRE INNETEKTER	1 016 144

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 551
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 551

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 2012/2013, og er på kr 97 200. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 909 jf. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 218
SUM KONSULENTHONORAR	-5 218

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygghuset AS, prosjektledelse	-662 561
Nydalen Bygg	-13 867 978
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 530 539
Drift/vedlikehold bygninger	-258 317
Drift/vedlikehold VVS	-28 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 822
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 600
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 893 752

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 425
Bortkjøring av spesialavfall	-1 200
Driftsmateriell	-36 708
Lyspærer og sikringer	-185
Snørydding/gressklipping	-46 909
Andre fremmede tjenester	-765
Kontor- og datarekvisita	-798
Trykksaker	-3 853
Andre kostnader tillitsvalgte	-909
Telefon/bredbånd	-6 000
Porto	-6 032
Bankgebyr	-864
Velferdskostnader	-1 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 827

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	14 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	103 587
Renter av ekstern bank	615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	618
SUM FINANSINNTEKTER	119 628

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i JBF 1	-15 338
Renter på lån i JBF 2	-48 514
Renter på lån i EIKA	-124 598
Renter på lån i EIKA 1	-58 446
Renter på lån i EIKA 2	-345 752
Termingebyr på lån i JBF	-720
Termin- etablering og depotgebyr på lån i EIKA	-13 370
SUM FINANSKOSTNADER	-606 738

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	160
---------------------------	-----

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	160
-----------------------------------	------------

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 verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2013	-4 600 811	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	131 256	
		-4 469 555

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2013	-1 445 459	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	80 897	
		-1 364 562

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	167 336	
		-15 832 664

Jernbanepersonalets bank og forsikring 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,25%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2008	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	427 415	
Nedbetalt i år	1 472 586	
		0

Jernbanepersonalets bank og forsikring 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,25%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2011	-4 894 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	250 429	
Nedbetalt i år	4 643 572	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-21 666 781

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-1 031 744
SUM BORETTINNSKUDD		-1 031 744

NOTE: 17

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk		-320
Skyldig arbeidsgiveravgift		-12
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-332

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:		1 031 744
Pantelån:		21 666 781
Påløpne avdrag:		1
TOTALT		22 698 526

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:		1 023 862
TOTALT		1 023 862

Forslag til vedtak: Årsberetningen og årsregnskap for 2013 godkjennes.

GODTGJØRELSE FOR STYRET

Ved generalforsamlingen 2010 ble det fattet vedtak om å øke styrelederhonoraret til kroner 100.000,- per år. Generalforsamlingen 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 kroner 500,- per gang. godtgjørelsen for å holde styremøtet forble uendret på kroner 200,-.

Grunnet den enorme arbeidsmengden som naturlig medfølger et stort rehabiliteringsprosjekt lik det vi har hatt på husene våre det siste året, ønsker styret å øke godtgjørelsen til styreleder og nestleder for året som er gått. Dette på bakgrunn av en tredobling av arbeidsmengden, samt mye tapt arbeidstid.

Styret ønsker at styreleder får kroner 150.000,- og at nestleder får kroner 50.000,- for året 2013.

Forslag til vedtak: Det gis en ekstra godtgjørelse på 50 000,- til styreleder, og 40 000,- til nesteleder for 2013. Andre godtgjørelser holdes uendret. For året 2013 vil styrehonoraret totalt utgjøre kroner 235.000,-.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV VERANDAENE I FIREMANNSBOLIGENE

Sak til generalforsamling 26.05.2014

Utvidelse av veranda i 4 mannsboligene

Forslagstiller Carmen del Mikkelsen og Eva Tørmoen

I dag er det stor variasjon av størrelsene på verandaene på 4 mannsboligene
2 hus har fått bygge verandaer av størrelse 6 meter lengde + trapp ned til hagen
1 hus har fått bygget ut 1 etg og har veranda opp på utbygget.
1 hus har en mellom størrelse på verandaen + en meget liten original veranda
Vårt hus har veranda på 1,6 x 3,4 meter

Her er det mange forskjellige varianter av størrelse og type rekkverk.

I dag fremstår borettslagets verandaer i 4 mannsboligene en anelse «hummer og kanari»

Forslag til sak som tas opp:

Det lages retningslinjer for hvordan de små eksisterende verandaene kan bygges ut.

Ski 09042014

Styrets innstilling:

Styret ser ikke behovet for slike retningslinjer, da dagens praksis er å tillate verandautvidelser under forutsetning av at nærmeste naboer og Ski Kommune godkjenner tiltaket (normal saksgang med byggemelding). Dersom det skal utarbeides mer detaljerte retningslinjer må generalforsamlingen nedsette komité uavhengig av styret.

B) ETABLERING AV GÅRDSPLASS/PARKERING FORAN EIKELIVEIEN 29

Sak til behandling på ordinær generalforsamling 26.05.2014

Etablering av gårdsplass/parkering – for beboerne i Eikelivn 29

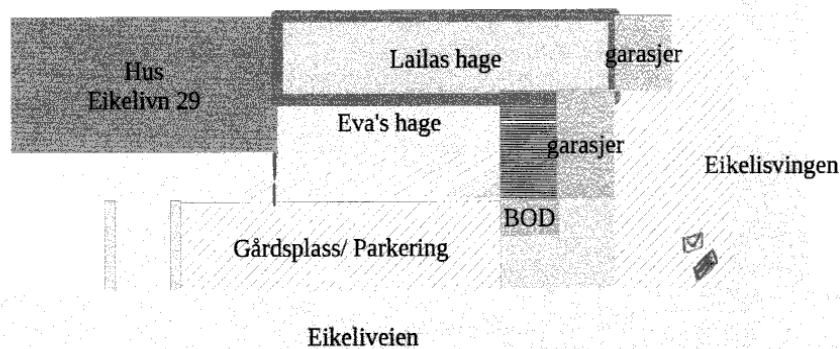
Innsendt av Carmen del Mikkelsen, Fam Høst, Vik og Eva Tørmoen

Eikelivn 29 har i alle år disponert ca 6,7meter til høyre for oppkjørslen inn til huset.
(Er i alle år blitt disponert til 4 parafinfat + søppeldunker)

Husets beliggenhet på tomten er satt opp slik at det ikke er mulig å parkere i oppkjørslen.
Vi har på eget insiativ etablert 4 parkeringsplasser for beboernes biler.
For å kunne få dette til må vi benytte eksisterende 6,7 m + de resterende ca 7 meter bort til leveggen/bod.
Tidligere har dette område inngått i hagen til en tidligere beboer.
(De gav bruksretten tilbake til borettslaget).

Forslag til vedtak:

Arealet ca 14 meter (6,7 + 7 meter) frem til leveggen blir gårdsplass/oppstillingsplass kun for beboere i Eikelivn 29.



Skissen er ikke målbar.

Ski 09.04.2014

*Carmen Mikkelsen
Laila Vik*

E. Høst

E. Tørmoen



Eikelivn 29 før dugnad av beboerne i huset



Parkeringen skal gå bort til leveggen, foran den kommer det en liten utebod.

Styrets innstilling:

Styret påpeker at dette arealet per i dag er fellesareal, og dermed bør tilhøre fellesskapet. Det er heller ikke praksis å ha reserverte parkeringsplasser i borettslaget. Styret forslår derfor at forslaget avvises.

C) INFORMASJON VEDRØRENDE REHABILITERINGSPROSESSEN

Dette vil jeg ta opp på generalforsamlingen nå i mai.

Vil gjerne vite hvordan anbudsrunder ble avgjort i forhold til rehabiliteringen av alle husene, hva var forskjellen på Nydalen bygg og de andre som ga anbud?

Hadde styret full rett til å avgjøre hvem som skulle få anbudet? Tenker at dette var et stort prosjekt og mange millioner kroner som ble brukt.

Hvor mye vil borettslaget tape nå på konkursen til Nydalen og at det må ansettes andre til å ta jobben som de skulle gjort?

Mvh
Beate Hagen
Eikelivn. 25b

Styret orienterer

VALG

Styreleder:

- Veronica Eriksen - tar ikke gjenvalg

Styremedlemmer:

- Trygve Helgerud, Eikelisvingen 7 (I sør) - på valg
- Lars Rolland, Eikelisvingen 2 (I nord) - på valg
- Thomas Andersen, Linjeveien 14b - på valg
- Lise Tryggestad, Linjeveien 23 (I) - tar ikke gjenvalg
- Wenche Jørgensen, Linjeveien 12b - ikke på valg

Varamedlemmer:

- Lasse Tollefsen, Linjeveien 19 (I) - på valg
- Jon Reidar Testad, Eikeliveien 15b - tar ikke gjenvalg

Valgkomité:

- Henrik Mikkelsen, Eikelisvingen 7 - ikke på valg
- Marit Berdal, Linjeveien 19 - ikke på valg

Kandidater til valg:

Styreleder må velges først og velges for 2 år om gangen. Deretter velges styremedlemmene. Medlemmene velges også i utgangspunktet for 2 år om gangen, men det kan gjøres endringer når styret konstitueres etter generalforsamlingen dersom styret finner det hensiktsmessig. Varamedlemmene velges for 1 år om gangen. Styret pleier å bestå av styreleder, 5 styremedlemmer, 1 møtende vara og en 2.vara.

Styreleder:

- Thomas Andersen, Linjeveien 14b - på valg for 2 år

Styremedlemmer:

- Trygve Helgerud, Eikelisvingen 7 (I sør) - på valg for 2 år
- Lars Rolland, Eikelisvingen 2 (I nord) - på valgt for 2 år
- Wenche Jørgensen, Linjeveien 12b - ikke på valg
- Tor Dahl, Linjeveien 37 (I) - på valg for 2 år
- Beate Olsen Hagen, Eikeliveien 25b - på valg for 2 år

Varamedlemmer:

- 1. vara: Lasse Tollefsen, Linjeveien 19 - på valg for 1 år
- 2. vara: Cathrine Bråta Ytterhus, Eikeliveien 19b - på valg for 1 år

Valgkomité:

- Henrik Mikkelsen, Eikelisvingen 7 - ikke på valg
- Marit Berdal, Linjeveien 19 - ikke på valg

Orientering om borettslagets drift.

Andelsoverføringer i 2013:

Overtakelse	Adresse	Selger	Salgssum	Kjøper
10.01.13	Linjeveien 33 (I)	Lars Rønningen	2 270 000	Holst/Høghjelle
15.01.13	Eikelisv.5 (I, sør)	Hogstedt/Hjemmen	2 730 000	Strande/Opstad
01.06.13	Eikelisv. 2 (I, sør)	Eriksen	2 400 000	Syvertsen
01.06.13	Eikelisv.7 (II, nord)	Brynildsen/Gjertsen	2 420 000	Nielsen

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 slukkeutstyr 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 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.

Telefoni og 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.