



Til andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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
Torsdag 07.05. 2015 kl. 18:00 i Ski IL klubbhus, Idrettsveien 35 (ved Ski stadion.)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret - Styret ber generalforsamlingen sette av 140 000,- i styrehonorar for 2014/2015.

4. INNKOMNE FORSLAG (se side 17 og 18)

Forslag fra beboere:

- A) Bytte av KabelTV til Viken fiber
- B) Oppgradering av Elektrisk anlegg
- C) Opprettelse av hjemmeside
- D) Vannmålere, beboerne belastes for eget forbruk av vann.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski 12.04.2015

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thor Dahl/s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen/s/

Lars Rolland/s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

			Valgperiode:
Leder	Thomas Andersen	Linjeveien 14 B	2014-2016
Nestleder	Trygve Helgerud	Eikelisvingen 7	2014-2016
Styremedlem	Thor Dahl	Linjeveien 10 A	2014-2016
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Linjeveien 12 B	2013-2015
Styremedlem	Beate Olsen	Eikeliveien 25 B	2014-2016
Styremedlem	Lars Rolland	Eikelisvingen 2	2014-2016
Varamedlem	Lasse Tollefsen	Linjeveien 19	2014-2015
Varamedlem	Chatrine Bråta Ytterhus	Eikeliveien 19 B	2014-2015
Valgkomite	Marit HelÉne Berdal	Linjeveien 19	2014-2015
Valgkomite	Henrik N Mikkelsen	Eikelisvingen 7	2014-2015

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

Generelle opplysninger om Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

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

Eikelisving 1-5+7

Eikeliveien 15-19 A&b

Eikeliveien 23-29 A&b

Linjeveien 10-16 A&b

Linjeveien 19-39

Gårds- og bruksnummer :

137 146 157 189

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jernbanepersonalets Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 3 191 446,-.

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 2 724 804,-. Dette er kr 989 804,- høyere enn budsjettet. Vi kommenterer følgende avvik:

"Styrehonora" ble budsjettet med kr 110 000,-, mens regnskapet viser kr 229 500,-. På ordinært årsmøte 26.05.2013 ble det vedtatt kr 235 000,- i styrehonorar. Styret godtgjøres med kr 500,- pr styremøte samt kr 200,- for å holde styremøte. Det ble utbetalt totalt kr 229 500,-.

"Drift og vedlikehold" ble budsjettet med kr 500 000,-, mens regnskapet viser kr 1 501 838,-. I forbindelse med rehabilitering av fasade med etter isolering, maling og utskifting av vinduer og dører ble det tatt opp en lån på ca kr 16 000 000,-. Kostnaden i 2013 var på ca kr 15 000 000,-. Etterarbeid som restmaling av husene samt oppfølging av reklamasjoner kom i 2014.

"Forsikring" ble budsjettet med kr 131 000,-, mens regnskapet viser kr 70 516,-. Avviket skyldes endring i periodisering av kostanden. Pr. april 2014 betalte borettslaget kr 94 022,- i premie for perioden 06.04.14 - 05.04.15. Vi har valgt å kostnadsføre kr 23 506,- i 2015 for perioden 01.01.-05.04.2015.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 218 546,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 3 575 025,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 400 000,- til større vedlikehold som omfatter garasjer. Styret jobber her med utredning av alternativer og vil komme tilbake til dette ved en ekstraordinær generalforsamling.

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 budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 8 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski 12.04.2015
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thor Dahl/s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen/s/

Lars Rolland/s/



Til generalforsamlingen i
Jernbanepersonalets Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanepersonalets Borettslag som viser et underskudd på kr 218.546. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsestimatene 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 Jernbanepersonalets Borettslag per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.



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, 13. april 2015

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 400 940	1 511 480	4 400 940	3 575 025
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-218 546	-12 661 164	473 764	-746 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	22 046 270	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-607 369	-6 495 646	-580 588	-634 156
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-825 915	2 889 460	-106 824	-138 016
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 575 025	4 400 940	4 294 116	3 437 009
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 955 252	4 633 437		
Kortsiktig gjeld		-380 227	-232 497		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 575 025	4 400 940		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 051 788	2 836 458	3 052 764	3 051 000
Andre inntekter	3	139 658	1 016 144	0	1 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 191 446	3 852 602	3 052 764	4 051 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 052	-14 551	-16 000	-20 000
Styrehonorar	5	-229 500	-97 200	-110 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-13 188	-11 750	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-91 670	-88 400	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-8 663	-5 218	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 501 838	-14 893 752	-500 000	-2 800 000
Forsikringer	9	-70 516	-119 390	-131 000	-102 000
Festeavgift		-277	-500	0	0
Kommunale avgifter		-489 562	-509 970	-525 000	-520 000
Energi/fyring		-18 740	-16 957	-27 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-184 579	-159 140	-166 000	-191 000
Andre driftskostnader	10	-83 220	-109 827	-151 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 724 804	-16 026 656	-1 735 000	-4 065 000
DRIFTSRESULTAT		466 642	-12 174 053	1 317 764	-14 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 945	119 628	0	0
Finanskostnader	12	-788 133	-606 738	-844 000	-732 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-685 188	-487 110	-844 000	-732 000
ÅRSRESULTAT		-218 546	-12 661 164	473 764	-746 000
Overføringer:					
Udekket tap		-218 546			

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
SUM ANLEGGSMIDLER		1 023 862	1 023 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 752	8 072
Kundefordringer		50 959	102 667
Kortsiktige fordringer	14	198 905	160
Driftskonto i OBOS-banken		162 397	337 297
Innestående i andre banker		7 051	7 044
Sparekonto i OBOS-banken		3 528 188	4 178 197
SUM OMLØPSMIDLER		3 955 252	4 633 437
SUM EIENDELER		4 979 114	5 657 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 68		6 800	6 800
Udekket tap	15	-17 499 069	-17 280 523
SUM EGENKAPITAL		-17 492 269	-17 273 723
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 059 412	21 666 781
Borettsinnskudd	17	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 091 156	22 698 525
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 125	88 088
Leverandørgjeld		310 102	144 076
Skyldig til offentlige myndigheter		0	332
Påløpte avdrag		0	1
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 227	232 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 979 114	5 657 299
Pantstillelse	18	23 034 456	23 034 456
Garantiansvar		0	0

Ski 12.04.2015

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Trygve Helgerud/s/

Thor Dahl /s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen/s/

Lars Rolland/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 skattetrekkkonto 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	659 328
Garasjeleie	41 852
Felleskostnader	2 350 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 051 788

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innkrevd ifm. nye vinduer, balkongdører og inngangsdører	114 859
Andel brøyting viderefakturert beboer	11 799
Innkrevd for rekkverk veranda	13 000
SUM ANDRE INNETEKTER	139 658

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 052
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 052

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 2013/2014, og er på kr 229 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 663
SUM KONSULENTHONORAR	-8 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygghuset AS, prosjektledelse	-238 969
Nydalen Bygg AS, etterisolering og utskifting av panel	-780 002
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 018 971
Drift/vedlikehold bygninger	-460 888
Drift/vedlikehold VVS	-2 915
Drift/vedlikehold elektro	-3 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 528
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 501 838

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

NOTE: 9**FORSIKRINGER**

OBOS Skadeforsikring, 06.04.2014-05.04.2015	-94 022
Forsikringspremie 01.01.-05.04.2015 overført kortsiktige fordringer	23 506
SUM FORSIKRINGER	-70 516

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-399
Driftsmateriell	-745
Vaktmestertjenester	-31 500
Snørydding/gressklipping	-32 558
Andre fremmede tjenester	-705
Trykksaker	-4 951
Andre kontorkostnader	-879
Telefon/bredbånd	-4 500
Telefon styrerom	-1 101
Porto	-3 967
Bankgebyr	-1 915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 220

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 085
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 991
Renter ekstern bank	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	862
SUM FINANSINNTEKTER	102 945

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån Eika	-164 680
Renter, lån Eika1	-49 355
Renter, lån Eika2	-572 298
Termingebyr Eika-lån	-1 800
SUM FINANSKOSTNADER	-788 133

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

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

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-5.4.2015 (blir kostnadsført i 2015)	23 506
Forskuddsbetalt Canal Digital TV, 2015 (blir kostnadsført i 2015)	169 279
Forskuddsbetalt Canal Digital bredbånd, 1.kvt 2015 (blir kostnadsført i 2015)	6 120
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	198 905

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-4 600 811	
Nedbetalt tidligere	131 256	
Nedbetalt i år	186 932	
		-4 282 623

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 445 459	
Nedbetalt tidligere	80 897	
Nedbetalt i år	113 583	
		-1 250 979

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	167 336	
Nedbetalt i år	306 854	
		-15 525 810

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-21 059 412
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD		-1 031 744
---------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	21 059 412
Påløpte avdrag	0
TOTALT	22 091 156

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
TOTALT	1 023 862

INNKOMNE FORSLAG

Forslag Gro Anita Skilbrei:

- A)** Ifølge informasjonsmøte til Viken Fiber den 26.02.15, har borettslaget fått et godt tilbud hvis de velger å bli med på utbygning av nytt fibernett på Ski. Frist er egentlig 01.05.15, men siden generalforsamlingen holdes i mai, er fristen forlenget til 01.06.15.

Skal borettslaget takke ja til dette tilbudet?

Se egen sak fra styret.

- B)** Det elektriske anlegget i mange boliger er noe foreldet, går tilbake til da husene ble bygget. For økt sikkerhet og kvalitet; er det aktuelt med en oppgradering i regi av Borettslaget? Jeg uttrykker bekymring for kommunens byggeprosjekt da det over lengre tid har medført små jordskjelvlignende ristninger i huset. Kan det gi skader på fundament og hus? I så fall; er beboere og borettslag tilstrekkelig sikret hvis kommunens byggeprosjekt medfører skader på våre bygninger?

Dette er ikke et forslag som årsmøte skal votere over, dette er mer et ønske om informasjon fra styret.

Forslag fra Roar Eilertsen:

- C)** Borettslaget lager sine egen hjemmeside på nett.
Bør inneholde styrets medlemmer og viktige tlf nr til elektriker, rørlegger osv som borettslage evt bruker. Oppdateringer på tv / nett signaler og evt tilbud som borettslaget forhandler frem. Jobbe med tilbud om strømleverandører og andre avtaler...
Opplysninger og oppdatering underveis igjennom året generelt .
Hvordan er nedbetalings plan / jobbes det med hurtigere nedbetaling av gjelden til borettslaget .

Styret støtter forslaget om å opprette egen hjemmeside, men ønsker å fremme følgende alternative forslag:

*Generalforsamlingen vedtar å etablere hjemmeside via tjenesten til OBOS til en etableringskostnad på kr 1.075,- samt månedlige driftskostnader på kr 425,-
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utvikle innholdet på hjemmesidene.*

- D)** Vannmåler blir belastet og delt på den boligen som den står i.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å avvise forslaget.

Vann dekkes i dag over husleien og det er ikke forventet vesentlige innsparinger for noen av beboerne. Samtidig vil dette medføre økt administrasjon for å fordele kostnadene per andel.

Forslag fra styret

Canal Digital er i dag leverandør av TV-signaler til borettslaget. Både enkeltbeboere og styret har blitt kontaktet av Viken Fiber om leveranse av TV-signaler og internett. For å kunne sammenligne har styret tatt kontakt med Canal Digital for å få et sammenlignbart tilbud.

Følgende tilbud er mottatt:

Canal Digital

Pluss+ avtale

33 faste og 15 valgfrie TV-kanaler.

T-We box med opptaksmuligheter ferdig installert.

50,- kr i rabatt for oppdatering av internett

Pris: 208,7 kr per måned per boenhet.

Priseksempel Bredbånd 50: 449,- per måned.

Viken Fiber

Pakke 1

25 kanaler via Altibox

HD-dekoder

Pris: 179,- per måned per boenhet

Pakke 2

25 kanaler via Altibox

HD-dekoder med opptaksmulighet

Pris: 229,- per måned per boenhet

For begge pakker gjelder:

Fri etablering av fiberkabler og installasjon av hjemmesentral.

Priseksempel bredbånd 50/50: 299,- per måned.

Bredbånd (internett) må bestilles av den enkelte beboer og faktureres direkte, TV-pakkene betales over husleien.

Styrets innstilling:

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å inngå avtale med Viken fiber om deres pakke 2. Borettslaget vil med dette tilbudet få helt ny infrastruktur, og styret finner totaliteten i tilbudet fra Viken Fiber bedre enn tilbudet fra Canal Digital.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter. Prosjektet med rehabilitering av fasadene ble avsluttet, og det er gjennomført 1-års garantibefaring. Arbeidet med utbedring av innmeldte saker vil bli startet. Det har blitt byttet kjellervinduer i 4-mannsboligene.

Styret

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

Parkering

Det er parkering i egne garasjer, på borettslagets eiendom eller gateparkering. Styret jobber nå med utredning av garasjene ifm at flere garasjer er revet. Dette arbeidet vil styret komme tilbake til ifm en ekstraordinær generalforsamling.

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. 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 forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Erstatning og evt utbedring av garasjer utbedres.