



Til andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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
Mandag 02.05.2016 kl. 18:00 i Ski IL klubbhus.**

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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra beboere:

- A) Oppsett av container til vårrydding
- B) Endring av vedtekter – fjerning av forkjøpsrett (2/3-flertall)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 13. april 2016

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Thor Dahl/s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen Hagen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Andersen	Vestliveien 27	2014-2016
Nestleder	Trygve Helgerud	Sørumveien 30	2014-2016
Styremedlem	Thor Dahl	Linjeveien 10 A	2014-2016
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Linjeveien 12 B	2015-2017
Styremedlem	Beate Olsen Hagen	Eikeliveien 25 B	2014-2016
Varamedlem	Elisabeth Sogge	Eikeliveien 23 B	2015-2016
Varamedlem	Chatrine Bråta Ytterhus	Eikeliveien 19 B	2015-2016

Valgkomiteen

Lars Martin Beretic

Kristine Marielle Thorstensen

Linjeveien 19

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

Generelle opplysninger om Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

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

Eikelisving 1-5+7

Eikeliveien 15-19 A&b

Eikeliveien 23-29 A&b

Linjeveien 10-16 A&b

Linjeveien 19-39

Gårds- og bruksnummer :

137 146 157 189

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 3 049 644,-.

Dette er kr 1 001 356,- lavere enn budsjettert og skyldes at ble budsjettert med inntekt på kr 1 000 000,- som refusjon fra Ski kommune til erstatning for revne garasjer og gjenoppbygging av nye. Beløpet ble innbetalt og balanseført som kortsiktig gjeld, da pengene skal brukes til gjenoppbygging av nye garasjer, se note 18 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 397 565,-.

Dette er kr 2 667 435,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

«Drift-og vedlikehold» avviker positivt med tilnærmet kr 2 630 000,-, som skyldes at det var tatt høyde for større kostnader til garasjeanlegget, arbeidet vil bli igangsatt i 2016.

«*Kommunale avgifter*» avviker negativ, som skyldes at vannforbruket økte noe til sammenligning med året 2014

«*Andre driftskostnader*» avviker positivt som skyldes at kostnadene ble lavere enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 117 567,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 996 413,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 800 000,- til større vedlikehold som omfatter bygging av 62 stk. nye garasjer.

Kommunale avgifter i Ski kommune

Vann- og avløpsavgiften er øket med ca 36 %, og renovasjonsavgiften øker med ca 6,5 %. Feieravgiften er redusert med ca 2%.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har vi budsjettert med en økning på 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanepersonalets Borettslag.

Lån

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

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

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016 fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski, 13. april 2016
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Thomas Andersen/s/

Thor Dahl/s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen Hagen/s/



Til generalforsamlingen i

Jernbanepersonalets Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Jernbanepersonalets Borettslag som viser et overskudd på kr 1.117.567. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015 og av borettslagets 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, 15. april 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 575 025	4 400 940	3 575 025	3 996 413
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 117 567	-218 546	-746 000	-5 082 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-696 179	-607 369	-634 156	-377 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		421 388	-825 915	-1 380 156	-5 459 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 996 413	3 575 025	2 194 869	-1 463 087
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 067 307	3 955 252		
Kortsiktig gjeld		-1 070 894	-380 227		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 996 413	3 575 025		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 039 584	3 051 788	3 051 000	3 039 000
Andre inntekter	3	10 060	139 658	1 000 000	
SUM DRIFTSINNEKTER		3 049 644	3 191 446	4 051 000	3 039 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 631	-33 052	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-139 225	-229 500	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 188	-13 188	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-94 695	-91 670	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-17 991	-8 663	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-169 506	-1 501 838	-2 800 000	-6 968 000
Forsikringer		-100 675	-70 517	-102 000	-108 000
Festeavgift		-500	-277	0	-500
Kommunale avgifter	9	-538 966	-489 562	-520 000	-574 000
Energi/fyring		-15 158	-18 740	-25 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-193 759	-184 579	-191 000	-203 000
Andre driftskostnader	10	-96 272	-83 220	-150 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 565	-2 724 804	-4 065 000	-8 293 500
DRIFTSRESULTAT		1 652 079	466 642	-14 000	5 254 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 569	102 945	0	0
Finanskostnader	12	-590 081	-788 133	-732 000	-172 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-534 512	-685 188	-732 000	-172 000
ÅRSRESULTAT		1 117 567	-218 546	-746 000	-5 082 500
0					
Udekket tap			-218 546		
Reduksjon udekket tap		1 117 567			

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
SUM ANLEGGSMIDLER		1 023 862	1 023 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		233	7 752
Kundefordringer		35 834	50 959
Kortsiktige fordringer	14	2 637	198 905
Driftskonto OBOS-banken		1 188 508	162 397
Innestående i andre banker		7 434	7 051
Sparekonto OBOS-banken		3 832 661	3 528 188
SUM OMLØPSMIDLER		5 067 307	3 955 252
SUM EIENDELER		6 091 169	4 979 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 68		6 800	6 800
Udekket tap	15	-16 381 502	-17 499 069
SUM EGENKAPITAL		-16 374 702	-17 492 269
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 363 233	21 059 412
Borettsinnskudd	17	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 394 977	22 091 156
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 646	70 125
Leverandørgjeld		12 248	310 102
Annen kortsiktig gjeld	18	1 000 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 070 894	380 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 091 169	4 979 114
Pantstillelse	19	23 034 456	23 034 456
Garantiansvar		0	0

Ski, 13. april 2016,
 STYRET I JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

Thomas Andersen/s/

Thor Dahl/s/

Wenche Jørgensen/s/

Beate Olsen Hagen/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.

INNTEKTER

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	659 328
Garasjeleie	30 746
Felleskostnader	2 350 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 040 682

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-1 098
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 039 584

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring, refundert for mye betalt egenandel i 2014	10 000
Korrigeringer på reskonto	60
SUM ANDRE INNTEKTER	10 060

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 631
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 631

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 2014/2015, og er på kr 139 225.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 866
SUM KONSULENTHONORAR	-17 991

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 357
Drift/vedlikehold VVS	-3 563
Drift/vedlikehold elektro	-5 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 506

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-392 442
Feieavgift	-13 482
Renovasjonsavgift	-133 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 966

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Driftsmateriell	-536
Lyspærer og sikringer	-134
Vaktmestertjenester	-14 000
Snørydding/gressklipping	-29 359
Andre fremmede tjenester	-731
Kontor- og datarekvisita	-753
Trykksaker	-3 354
Andre kontorkostnader	-11 077
Telefon, annet	-3 088
Porto	-4 751
Bankgebyr	-2 721
Avsetning tap på fordringer	-25 369
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 272

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 473
Renter ekstern bankkonto	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	526
SUM FINANSINNTEKTER	55 569

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån Eika	-118 842
Renter, lån Eika1	-33 952
Renter, lån Eika2	-435 487
Termingebyr Eika-lån	-1 800
SUM FINANSKOSTNADER	-590 081

NOTE: 13**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: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på fordringer (kundefordringer)	-25 369
Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-5.4.2016 (blir kostnadsført i 2016)	28 006
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 637

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 GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-4 600 811	
Nedbetalt tidligere	318 188	
Nedbetalt i år	209 968	
		-4 072 655

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 445 459	
Nedbetalt tidligere	194 480	
Nedbetalt i år	122 728	
		-1 128 251

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	474 190	
Nedbetalt i år	363 483	
		-15 162 327

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-20 363 233
-------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
SUM BORETTINNSKUDD	-1 031 744

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetalt fra Ski Kommune, erstatning for garasjer som må gjenoppbygges.	-1 000 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 000 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	20 363 233
Påløpte avdrag	0
TOTALT	21 394 977

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
TOTALT	1 023 862

A) Forslag fra Teresa Rolland: Oppsett av container til vårrydding

Styret utreder alternativer og ser på muligheten for å bestille container til en vårrydding, der beboerne kan kaste blomsterpotter, krukker, defekte møbler og lignende.

Styrets innstilling:

Det har tidligere vært gjort forsøk på å leie inn container slik det her er foreslått. Erfaringen fra den gangen er at kostnaden er høy, og samtidig som det er lite felles avfall gir det lite nytte for borettslaget som sådan. Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.

B) Forslag fra styret**Fjerning av forkjøpsrett**

Styret ble i et brev av 18.12.15 (vedlagt) fra OBOS orientert om økning i gebyrer ifm bruk av forkjøpsrett. I brevet orienteres det også om det ansvaret borettslaget v/styret pålegges når forkjøpsretten benyttes, herunder undersøkelse av finansiering og ansiennitet. Forkjøpsretten i vårt borettslag blir svært sjeldent benyttet, og det er styrets oppfatning at en slik endring ikke vil føre til ulemper for borettslagets beboere. Fra eiendomsめglere i Ski blir det påpekt at forkjøpsrett blir ansett som en ulempe ifm salg.

Forslag til vedtak (vedtektsendring):

Vedtektenes punkt 2.3 Forkjøpsrett endres til «Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget»

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Gjør det heller på denne måten- håper det er i orden.

Leder: Thomas Andersen
Vestliveien 27

Nestleder: Beate Olsen
Eikeliveien 25 b

Styremedlem: Wenche Jørgensen (ikke på valg)
Linjeveien 12 b

Styremedlem: Jan Astori
Eikeliveien 15 b

Styremedlem: Kim Willhelmsen
Linjeveien 16 a

Varamedlem: Elisabeth Sogge
Eikeliveien 23 b

Varamedlem: Chatrine Bråta Ytterhus
Eikeliveien 19 b

Valgkomite: Lars Martin Beretic
Eikeliveien 25 a

Kristoffer Barlaup Hauge
Linjeveien 19

I valgkomiteen for Jernbanepersonalets Borettslag

Lars Martin Beretic
Kristine Marielle Thorstensen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. Det har vært gjennomført ett informasjonsmøte og en ekstraordinær generalforsamling ifm oppsett av nye garasjer.

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

Garasjer

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12949. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. 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 én 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Kabel-TV

Viken Fiber AS leverer TV signaler til borettslaget etter avtale. Mer informasjon finnes på www.vikenfiber.no.

Energimerking

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