

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling . Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag avholdes
mandag 6 juni 2011 kl. 19:00 i Møllestua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag til årets generalforsamling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av miljøkomite

Oslo, 31.12.2010 / 26.04.2011
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Lars Birger Stoltenberg	Møllefaret 46 B
Styremedlem	Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Varadelegert	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Erling Ruud	Møllefaret 72 A
Valgkomite	Vegar Murstad	Møllefaret 44 A

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse:

- Møllefaret 42 – 56, 0750 OSLO
- Møllefaret 60 – 72, 0750 OSLO

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 28, bruksnummer 976, 977 og 978 og er på 28352 m². Første innflytting skjedde i 1979.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste.

Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefonsvarer er installert) E-post adresse: vaktmester@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl 7 og 15 mandag tom torsdag, samt fra kl 7 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl 18 til 19.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte vaktmester privat utenom ordinær arbeidstid.

VEKERTJENESTE OG VIDEOOVERVÅKING

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av G4S. Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund.

Ved innkjøringsporten til garasjeanlegget er det installert videokamera. All bevegelse blir fotografert og lagret. Anlegget er registrert og drives etter forskrifter fastsatt av datatilsynet.

STYRET

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest pr e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller pr. brev. Se også borettslagets hjemmesider på www.elvefaret.no.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 06090. Borettslaget har felles dekoding av fransk TV5, spansk TV-E og tysk 3SAT.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til kabel-tv@canaldigital.no
For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Canal Digital tilbyr digitale dekodere i kabel-TV nettet, installasjon og abonnement på slike tjenester ordnes av den enkelte ved å kontakte Canal Digital. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at dersom borettslaget skifter signalleverandør vil slike ordninger måtte fornyes mot ny leverandør.

INNKJØRING OG PARKERING

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasjeplass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og skal ikke brukes av beboere. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen kan medføre borttauing.

Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert selvlukkende bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdsel skal holdes på et minimum og forutsettes lagt til dagtid.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at opphold i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås. Trallene skal være fastlåst, alle leiligheter/rekkehus skal ha nøkkel som passer (oppgangsnøkkel/gammel garasjenøkkel).

BARNEHAGEN

Barnehagen i Møllefaret ble utvidet med tilskudd fra Elvefaret og Lysejordet borettslag. Som motytelse har Elvefaret Borettslag fått fortrinnsrett til 16 barnehageplasser.

Borettslagets tilskudd er å betrakte som et rentefritt lån til kommunen, lånet forfaller til betaling når driften av barnehagen opphører.

Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler for prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget. Avtaleteksten er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest. Det er også Miljøutvalget som organiserer flaggheising.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Miljøutvalget.

NØKLER/SKILT

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til oppganger og adgangskort til fellesgarasjen.

Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

Nye beboere bes skilte postkasse og ringeklokke ordentlig. Nye skilt kan ordnes via vaktmester.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Pollettene kjøpes hos Mette Varg, Møllefaret 56A, oppslag med detaljer finnes i vaskeriene.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i hvert av vaskeriene. Blant annet skal de oppsatte vasketider holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2010:

Utskifting av ytterdører i rekkehus (del 1, resten tas i 2011)

- Utskifting av terrassedører
- Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker

2009:

- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (fasader)
- Utskifting av terrassedører

2008:

- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
- Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
- Mindre vedlikeholdsarbeider som skifting av paneler, terrassedører, punkterte vinduer etc

2007:

- Asfaltering av nedre gangvei
- Selektiv utskifting av uttørket panel
- Selektiv utskifting av terrassedører

2006 og tidligere:

- Asfaltering av øvre gangvei
- Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/reparasjon av verandakasser
- Utskifting av sirkulasjonsledninger for varmtvann
- Utskifting av kjøleanlegg (kjølerom i Møllefaret 48)
- Utskifting av ytterkledning på uteboder i Møllefaret 42.
- Asfaltering av nedkjøring til fellesgarasjen.
- Skiftet stoppekraner i stigerør til leiligheter i terrasseblokkene.
- Skiftet ut og kontrollert alle pulverslukkere.
- Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Avløpsrør i 7 leiligheter tettet ved innvendig plastpålegging.
- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensset og kontrollert
- Ferdigstilt dreneringsarbeid.
- Takutbedringer på tak slutført.
- Drenering av fuktige kjellervegger igangsatt

- Beising/maling av trevegger utført på dugnadsbasis.
- Kabel-TV anlegget oppgradert for internett tilgang.
- Takutbedringer (ny membran, isolasjon og fall mot sluk) gjennomført MF 48, 52, 54, 62 og 70.
- Sandfang i veisluk tømt for mye grus og sand.
- Ekstra lys i garasjen installert.
- Rehabilitering og etterisolering av tak ble påbegynt, MF 46 og rest MF 72 ferdigstilt.
- Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus ble utskiftet
- Kantsetting av kjøreveier ble fullført.
- Lekeplassene ble opprustet/utskiftet.

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale.

Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS).

Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger større enn 50 m² som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404620. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte

andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget og våtromsinstallasjonene i leilighetene.

STYRETS ARBEID

Styret avholder jevnlig møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

Renovasjon

Renholdsetaten har kommet med nye forskrifter som blant annet forutsetter kildesortering i husstanden. Da sorteringen er basert på fargede plastposer var borettslagets sekkebeholder ikke lenger godkjent løsning. Alle gamle sekkebeholdere er nå skiftet ut med godkjente typer. Endringen innebar en moderat økning i renholdsgebyret.

Styret har kort vurdert alternative løsninger, eksempelvis søppelsilo eller andre større løsninger. Grunnet relativt store ombyggingskostnader jamført med marginal innsparing i renholdsavgiften har styret ikke funnet det interessant å vurdere dette videre.

Fuktutbedring/drenering

Rekkehusenes underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utvendig mur/bakke. Videre er det tilfeller av fuktnedslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktnedslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader bør styret/vaktmester kontaktes.

Varmt, kaldtvannsrør og stoppekraner

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innestøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registret at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. I mange tilfeller er heller ikke avstengningen fullstendig.

Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Avløpsrør

De innstøpte avløpsrørene medfører jevnlig lekkasjer. Lekkasjene oppstår fordi rørene er limt i skjøtene, dermed blir systemet for stivt og sprekker oppstår når det forekommer bevegelser i bygningsmassen. Skader forårsaket av lekkasjene må borettslaget dekke selv, da skadene skyldes alder og ikke plutselig hendelse som normalt er en betingelse i forsikringer.

Utbedringsmetode er enten å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder er foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Kostnader ved full utskifting av avløpssystemet er meget høye og styret har derfor konkludert med at borettslaget bør ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

Dugnadspenger

Felleskostnadene tillegges kroner 75 til vedlikehold fra og med 01.07.11. Registrert deltagelse på høst/vår-dugnad innebærer en etterskuddsvis reduksjon av felleskostnadene med tilsvarende beløp. Refusjonen utbetales en gang i året etter høstdugnaden.

Beboere må huske å registrere seg på dugnad.

HMS/tilsyn

Styret har utarbeidet forslag til HMS rutiner som skal innarbeides i løpende drift.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010**REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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 som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 1 925 064,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 1 798 165,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 7 402 101,- mot budsjettet kr 7 320 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 5 435 426,- mot budsjettet kr 5 489 000,-. Dette er kr 53 574,- lavere enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet

i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har tre lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,80% pr. 31.03.11. Lånene vil bli ferdig tilbakebetalt i løpet av 2012.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto:	0,10%
Renter på sparekonto:	3,00% under kr 500.000
	3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10% over kr 2 mill

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 4 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksoøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 1 873 716,- og et årsresultat på kr 1 848 716,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000,- til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Styret har ikke satt av midler til større vedlikeholdstiltak, men regner med at de budsjetterte midler vil gå med til løpende vedlikehold av samme art som i 2010.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 31.12.2010 / 26.04.2011
I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 1 925 064, 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 internasjonale revisjonsstandarder. 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 Elvefaret Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler 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 begrenset revisjon 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, 26. april 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

462 ELVEFARET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 126 354	2 147 083	1 781 000	1 798 165
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 925 064	2 231 957	2 246 036	1 816 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 250	6 250	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 259 504	-2 258 935	-2 258 829	-2 259 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-328 190	-20 728	-12 790	-443 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 798 165	2 126 354	2 134 293	1 355 165
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 312 334	3 012 326		
Kortsiktig gjeld		-514 170	-885 971		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 798 165	2 126 354		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 402 101	7 339 116	7 320 000	7 400 000
Andre inntekter	3	15 050	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 417 151	7 339 116	7 320 000	7 400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-522 049	-495 982	-525 000	-535 000
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-160 000	-170 000
Avskrivninger	14	-6 250	-6 250	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 184	-143 444	-150 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 938	-5 256	-6 000	-15 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-1 152 762	-1 077 776	-1 500 000	-1 200 000
Forsikringer		-614 872	-574 949	-615 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-1 052 627	-1 014 973	-1 046 000	-1 187 000
Elektrisk energi		-833 666	-454 230	-500 000	-750 000
Kabel- / TV-anlegg		-307 396	-301 476	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-569 582	-590 919	-600 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 435 426	-4 875 230	-5 489 000	-5 559 000
DRIFTSRESULTAT		1 981 725	2 463 886	1 831 000	1 841 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 401	77 848	70 000	55 000
Finanskostnader	12	-119 062	-309 777	-120 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 661	-231 929	-50 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		1 925 064	2 231 957	1 781 000	1 816 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 925 064	2 231 957		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Tomt		1 825 475	1 825 475
Varige driftsmidler	14	12 925	19 175
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		56 823 912	56 830 162

OMLØPSMIDLER

Kortsiktige fordringer	16	1 200	310 614
Driftskonto i OBOS		949 342	775 744
Sparekonto i OBOS		1 361 792	1 925 967
SUM OMLØPSMIDLER		2 312 334	3 012 326

SUM EIENDELER**59 136 246 59 842 488****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		36 048 153	34 123 088
SUM EGENKAPITAL		36 069 953	34 144 888

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 010 924	5 270 428
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 552 124	24 811 628

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		40 855	394 353
Skyldig offentlig myndigheter	19	35 331	35 814
Påløpne renter		15 810	21 645
Påløpne avdrag		377 262	376 584
Annen kortsiktig gjeld	20	44 911	57 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		514 170	885 971

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**59 136 246 59 842 488**

Pantstillelse	21	56 741 200	56 741 200
Garantiansvar		0	0

Oslo 31.12.10 / 26.04.11
STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 136 808
Leietillegg for påbygg	20 628
Dugnad	100 350
Trappevask	145 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 403 226

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnadsgebyrer refundert	-1 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 402 101

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Refusjon Rørarbeider	2500
Vaskeripenger	12 550
SUM ANDRE INNTEKTER	15 050

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-323 801
Overtid	-50 462
Påløpne feriepenger	-44 912
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-93 992
Pensjonskostnader	-6 882
Yrkesskadeforsikring	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-522 049

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 170 000.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Obos Forvaltning	-6 938
SUM KONSULENTHONORAR	-6 938

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-785 114
Drift/vedlikehold VVS	-235 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 856
Kostnader leiligheter, lokaler	-25 144
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-4 567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 152 762

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-702 696
Renovasjonsavgift	-349 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 052 627

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-90 038
Driftsmateriell	-62 773
Lyspærer og sikringer	-3 879
Vaktmestertjenester	-3 322
Renhold ved firmaer	-175 164
Vakthold	-150 089
Andre fremmede tjenester	-5 000
Kopieringsmaterieill	-697
Trykksaker	-2 162
Andre kostnader tillitsvalgte	-563
Telefon/bredbånd	-25 114
Porto	-14 074
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 520
Vedlikehold biler/maskiner osv	-22 627
Bilgodtgjørelse	-5 460
Reisekostnader	-754
Bank- og kortgebyr	-2 301
Velferdskostnader	-490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-569 582

NOTE 11: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	610
Renter av sparekonto i OBOS	61 792
SUM FINANSINNTEKTER	62 401

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter lån Husbanken	-46 079
Renter lån Husbanken	-41 198
Renter lån Husbanken	-29 428
Termingebyr Husbanken	-180
Oppbevaringsgebyr	-872
Renter leverandørgjeld	-1 305
SUM FINANSKOSTNADER	-119 062

NOTE 13: BYGNINGER**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten ble kjøpt i 1986, gårdsnummer 28/bruksnummer 976, 977 og 978. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jfr note om drift og vedlikehold

NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1990	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1991	17 250	
Avskrevet tidligere	-17 249	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1992	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	
		1
Vikeplog		
Tilgang 1999	29 089	
Avskrevet tidligere	-29 088	
		1
Sandspreder		
Tilgang 1999	15 683	
Avskrevet tidligere	-15 682	
		1
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1997	49 815	
Avskrevet tidligere	-49 814	
		1

Strøsingelcontainer		
Tilgang 1999	54 120	
Avskrevet tidligere	-54 119	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2006	43 750	
Avskrevet tidligere	-24 583	
Avskrevet i år	-6 250	
		12 917
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 925

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 250
--------------------------------	--	---------------

NOTE 15: LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd Oslo kommune, barnehage		122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512

NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Påbygg bygningsgebyr		1 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 200

NOTE 17: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,80%, løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	12 783 336	
Nedbetalt i år	891 948	
		-1 189 016

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,80%, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	11 429 496	
Nedbetalt i år	797 676	
		-1 062 828

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,80%, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	8 163 840	
Nedbetalt i år	569 880	

-759 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 010 924**

NOTE 18: BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1979 -17 641 200

Tomtekjøp 1986 (grunnen) -1 900 000

SUM BORETT SINNSKUDD **-19 541 200**

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk -17 981

Skyldig arbeidsgiveravgift -17 350

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER **-35 331**

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -44 911

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-44 911**

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 22 929 386 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 54 863 000.

