

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 6. juni 2016.

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 Elvefaret 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.

Registreringsblankett
ved ordinær generalforsamling i
Elvefaret Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede 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.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Eierens leilighetsnummer:

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Fullmakt

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag

Eiers signatur

(Dato)

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag
avholdes mandag 6. juni 2016 kl 1900 i Møllestua**

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

Det er ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 4. april 2016
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Janne Lundgren

Tor Martin Aspholm

Jan Erik Johansen

Astrid Semb Maalen-Johansen

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|-----------------|
| Leder | Olaf Devik | Møllefaret 50 C |
| Nestleder | Janne Lundgren | Møllefaret 44 C |
| Styremedlem | Tor Martin Aspholm | Møllefaret 62 B |
| Styremedlem | Jan Erik Johansen | Møllefaret 44 A |
| Styremedlem | Astrid Semb Maalen-Johansen | Møllefaret 54 D |

Til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomité

| | |
|------------------|-----------------|
| Rita Vibeke Buer | Møllefaret 46 C |
| Torstein Lindby | Møllefaret 54 A |
| Erling Ruud | Møllefaret 72 A |

Miljøutvalg

| | |
|---------------------|------------|
| Ole Martin Karrevik | Møllefaret |
| Ingvild Utne | Møllefaret |
| Kaia Stray | Møllefaret |
| Einar Grape | Møllefaret |
| Magnus Engseth | Møllefaret |
| Hege Brinchmann | Møllefaret |

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

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 en 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.

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. Det er ikke meldt om skader eller uhell i borettslaget i 2015. Borettslaget har en ansatt vaktmester som omtales nærmere i påfølgende avsnitt.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vektertjeneste og videoovervåkning

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av NOKAS. 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.

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

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 kontrollavgift.

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

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage.

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.

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. Nye polletter kan ordnes via vaktmester.

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. Bruk skal bestilles ved å bruke hengelås merket med leilighetsnummer og navn. Hengelåsen henges på bestillingstavlen i vaskeriet og fjernes etter gjennomført vasking.

Renhold

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

Fibernet og Kabel-TV

På ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015, besluttet borettslaget å installere fiber til alle leiligheter. Ombygging omfattet også å avslutte dagens avtale med Canal Digital og engasjere RiksTV for levering av TV signaler.

Oppstart av fibernet og omkobling til RiksTV ble gjennomført 31. mars 2016. Styret har forhandlet seg fram til fordelaktige priser på internett.

For praktiske råd og informasjon om feilsøking, se borettslagets hjemmesider www.elvefaret.no

Bruksoverlating (fremleie)

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000. Andelseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen 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. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015.

Rehabilitering og større vedlikehold

2015:

- Bed mellom 44 og 48 ble utbedret, tilplantes våren 2016
- Terrassedører i rekkehus utskiftet
- Diverse snekker/takarbeider ifbm taklekkasjer/inngangspartier/bodvegger/trevegger
- Brannslukkere skiftet ut, brannslanger i rekkehus byttet ut med brannslukkere
- Radonmålinger startet i alle leiligheter uten underliggende kjeller eller kryprom
- Installasjon av fibernett igangsatt

2014:

- Felles varmtvannsbereider i MF 46C ble skiftet ut
- Store deler av treveggene ble beiset på dugnadsbasis
- Enkelte partier av uttørket panel ble utskiftet
- Utearbeider (garasjeinnkjøring, hellelegging, flytting flaggstang, trefelling)

2013:

- Installasjon av felles renovasjonspunkter for rekkehusene
- Utbedring av utearaler, lekearealer, sandkasser, rekkverk
- Fullført utskifting av verandadører i terrasseblokkene

2012:

- Utskifting av verandadører startet

2011 og tidligere:

- Resterende ytterdører i rekkehus utskiftet
- Utskifting av ytterdører i rekkehus

- Utskifting av terrassedører
- Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker
- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (fasader)
- Utskifting av terrassedører
- Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
- Asfaltering av øvre og nedre gangvei og garasjenedkjøring
- Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/reparasjon av verandakasser
- Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Utette avløpsrør tettet ved innvendig plastpålegging
- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensert og kontrollert
- Utbedret drenering rundt rekkehus
- Alle tak lagt om slik at fall går mot sluk, innebar også tilleggisolering på tak
- Ekstra lys i garasjen installert.

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

Renovasjon

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen.

Fuktutbedring/drenering

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

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

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 registrert 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. Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt med vaktmester eller styret.

Dugnadsrefusjon

Borettslaget praktiserer refusjon etter registrert deltagelse på dugnad. Deltagelse i dugnad refunderes med kr 450. Refusjon ordnes årlig etter at vår- og høstdugnad er gjennomført. Andelseierne må selv sørge for å bli registrert med gjennomført dugnad, registreringen foregår på dugnadsdagen og betinger avtalt dugnadsinnsats.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 7 356 793. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for Møllestua og vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 8 287 891.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 809 858 og foreslås dekket ved overføring fra borettslagets egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 701 264 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 3 200 000 til større vedlikehold som omfatter første fase av utskifting av vinduer og slutføring av fibernett. I tillegg forventes ordinært vedlikehold.

Resultat

Styret i borettslaget har budsjettet med et underskudd på ca kr 600 000. Underskuddet dekkes opp av borettslagets oppsparte midler. Styret anser dette som forsvarlig forvaltning av borettslagets midler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 51 553. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

Lån

Borettslaget har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 559 og vil for 2016 utgjøre kr 190 844.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4. april 2016
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

Revisors beretning var ikke ferdig da årsberetningen ble trykket. Revisors beretning vil bli distribuert andelseierne på generalforsamlingen.

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.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2015 | Budsjett 2016 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 4 435 328 | 2 516 219 | 4 435 328 | 3 701 264 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -809 858 | 1 880 819 | 18 000 | -626 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 75 794 | 75 790 | 0 | 75 000 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | 0 | 493 028 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | 0 | -530 528 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -734 064 | 1 919 109 | 18 000 | -551 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 701 264 | 4 435 328 | 4 453 328 | 3 150 264 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 4 458 364 | 5 499 555 |
| Kortsiktig gjeld | -757 100 | -1 064 227 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 701 264 | 4 435 328 |

462 - ELVEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2015 | Budsjett 2016 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 302 102 | 7 319 736 | 7 515 000 | 7 518 000 |
| Andre inntekter | 3 | 54 691 | 61 700 | 0 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 7 356 793 | 7 381 436 | 7 515 000 | 7 568 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -573 095 | -624 908 | -650 000 | -600 000 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -180 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 14 | -75 794 | -75 790 | 0 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 750 | -7 625 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -185 285 | -154 404 | -185 000 | -190 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -110 651 | -20 468 | -40 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -43 600 | -43 600 | -44 000 | -44 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 261 040 | -1 101 576 | -2 500 000 | -3 200 000 |
| Forsikringer | | -610 431 | -571 217 | -610 000 | -640 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 498 167 | -1 259 957 | -1 500 000 | -1 510 000 |
| Energifyring | | -510 790 | -555 932 | -650 000 | -500 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -466 053 | -428 000 | -560 000 | -540 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -745 236 | -639 646 | -650 000 | -650 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -8 287 891 | -5 663 122 | -7 597 000 | -8 207 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -931 098 | 1 718 314 | -82 000 | -641 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 126 773 | 165 853 | 100 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | 12 | -5 533 | -3 349 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 121 240 | 162 504 | 100 000 | 15 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -809 858 | 1 880 819 | 18 000 | -626 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | | 1 880 819 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -809 858 | | | |

BALANSE**EIENDELER**

| | Note | 2015 | 2014 |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 54 863 000 | 54 863 000 |
| Tomt | | 1 825 475 | 1 825 475 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 378 953 | 454 747 |
| Langsiktige fordringer | 15 | 122 512 | 122 512 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 57 189 940 | 57 265 734 |

OMLØPSMIDLER

| | | | |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kundefordringer | | 7 391 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 469 338 | 487 782 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 801 232 | 924 436 |
| Skattetrekk OBOS-banken | | 35 753 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 93 334 | 91 852 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 051 316 | 3 995 484 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 458 364 | 5 499 555 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 61 648 304 | 62 765 289 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 218 x 100 | | 21 800 | 21 800 |
| Opptjent egenkapital | | 41 328 204 | 42 138 062 |
| SUM EGENKAPITAL | | 41 350 004 | 42 159 862 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 17 | 19 541 200 | 19 541 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 19 541 200 | 19 541 200 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------------|----|----------------|------------------|
| Leverandørgjeld | | 636 954 | 968 042 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 18 | 62 449 | 41 925 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 57 697 | 54 260 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 757 100 | 1 064 227 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 61 648 304 | 62 765 289 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 19 541 200 | 19 541 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 4. april 2016

Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen/s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdiforringelse.

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. INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 7 315 374 |
| Leietillegg for påbygg | 24 528 |
| Dugnadsrefusjon | -212 400 |
| Trappevask | 174 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 302 102 |

NOTE 3. ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Automatpenger, vaskeri | 8 700 |
| Maling av tak | 7 391 |
| Leieinntekter for Møllestua | 38 600 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 54 691 |

NOTE 4. PERSONALKOSTNADER

| | |
|----------------------------|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -410 702 |
| Overtid | -70 112 |
| Påløpte feriepenger | -57 698 |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Fri bolig | -57 072 |
| Naturalytelser speilkonto | 57 072 |
| Arbeidsgiveravgift | -102 819 |
| Pensjonskostnader | -10 403 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 014 |
| Refusjon sykepenger | 81 168 |
| Gaver til ansatte | -515 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -573 095 |

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

NOTE 5. STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 582, jf. note 10.

NOTE 6. REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE 7. KONSULENTHONORAR

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -72 793 |
| OBOS | -33 358 |
| Leif Inglingstad | -4 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -110 651 |

NOTE 8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|-------------------|
| Fibernet, vinduer og verandadører | -2 008 587 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -2 008 587 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -546 044 |
| Drift/vedlikehold VVS | -488 651 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -90 706 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -85 793 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -11 261 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 261 040 |

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

NOTE 9. KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 025 059 |
| Renovasjonsavgift | -473 108 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 498 167 |

NOTE 10. ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -74 622 |
| Driftsmateriell | -116 050 |
| Vaktmestertjenester | -2 968 |
| Vakthold | -222 293 |
| Renhold ved firmaer | -200 775 |
| Snørydding/gressklipping | -44 001 |
| Andre fremmede tjenester | -16 038 |
| Trykksaker | -2 734 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 582 |
| Andre kontorkostnader | -1 788 |
| Telefon/bredbånd | -12 155 |
| Porto | -11 672 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -6 041 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -5 913 |
| Bilgodtgjørelse | -4 025 |
| Reisekostnader | -729 |
| Bank- og kortgebyr | -1 539 |
| Velferdskostnader | -18 311 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -745 236 |

NOTE 11. FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 293 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 51 316 |
| Renter DNB | 78 |
| Utbytte Gjensidige | 74 086 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 126 773 |

NOTE 12. FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld | -5 533 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -5 533 |

NOTE 13. BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokført verdi 1979 | 54 863 000 |
| SUM BYGNINGER | 54 863 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14. VARIGE DRIFTSMIDLER

| | |
|---------------------|---------|
| Plog | |
| Tilgang 1999 | 29 089 |
| Avskrevet tidligere | -29 088 |

Sandspreder

| | | |
|---|----------|--------------------|
| Tilgang 1999 | 15 683 | |
| Avskrevet tidligere | -15 682 | 1 |
| Strøsingelcontainer | | |
| Tilgang 1999 | 54 120 | |
| Avskrevet tidligere | -54 119 | 1 |
| Toro gressklipper | | |
| Tilgang 2006 | 43 750 | |
| Avskrevet tidligere | -43 749 | 1 |
| Traktor m/utstyr | | |
| Tilgang 1999 | 648 784 | |
| Avskrevet tidligere | -648 783 | 1 |
| Sjøppelanlegg | | |
| Tilgang 2014 | 530 528 | |
| Avskrevet tidligere | -75 790 | |
| Avskrevet i år | -75 790 | |
| | | 378 948 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 378 953 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -75 794 |
| NOTE 15. LANGSIKTIGE FORDRINGER | | |
| Innskudd Oslo Kommune, Barnehage | | 122 512 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | | 122 512 |
| NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER | | |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016) | | 469 338 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 469 338 |
| Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016. | | |
| NOTE 17. BORETTSSINNSKUDD | | |
| Opprinnelig 1979 | | -17 641 200 |
| Tomtekjøp 1986 | | -1 900 000 |
| SUM BORETTSSINNSKUDD | | -19 541 200 |
| NOTE 18: SKYDLIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER | | |
| Forskuddstrek | | -35 753 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -26 696 |
| SUM SKYDLIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER | | -62 449 |

NOTE 19. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -57 697 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -57 697 |

NOTE 20. PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 19 541 200 |
| TOTALT | 19 541 200 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 54 863 000 |
| Tomt | 1 825 475 |
| TOTALT | 56 688 475 |

VALGKOMITEEN DISTRIBUERER SIN INSTILLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN