

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

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

30 mai 2007 kl 19:00 i Møllestua, Møllefaret 46A

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.

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 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
Onsdag 30 mai 2007 kl. 1900 i Møllefaret 46A.**

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 FOR 2006**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

5. FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.04.2007
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Dag Remo /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D
Styremedlem	Lars Birger Stoltenberg	Møllefaret 46 B
Styremedlem	Dag Remo	Møllefaret 56 A

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	
Olaf Devik	Møllefaret 50 C

Varadelegert OBOS generalforsamling	
Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Erling Ruud	Møllefaret 72 A
Valgkomite	Vegar Murstad	Møllefaret 44 A
Valgkomite	Ivar Grydeland	Møllefaret 54 E

MILJØUTVALG

Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 56A
Svein-Tore Omdahl	Møllefaret 66A
Torstein Lindby	Møllefaret 54A
Vegar Murstad	Møllefaret 44A
Ida Ustvedt	Møllefaret 46A
Marianne Larsen	Møllefaret 48A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. 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.

Styret har fastsatt egen instruks for stillingen.

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

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av G4S (før Falken). Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund.

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 dekodning av fransk TV5 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 ødeleggelse i kabel-TV anlegget.

INNKJØRING OG PARKERING

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasjeplass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

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.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert 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/adgangskort til oppganger og 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.

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

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 fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

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 Fokus Renhold om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Husleien for terrasseblokkene er justert for denne kostnaden.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller branntilslange. 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.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

I 2006 er det kun foretatt mindre vedlikeholdsarbeider. Av større arbeider som ble gjennomført i 2006 er verdt å nevne:

2006:

- Asfaltering av øvre gangvei
- Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)

2005:

- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/repasjon av verandakasser

2004:

- Utskifting av sirkulasjonsledninger for varmtvann
- Utskifting av kjøleanlegg (kjølerom i Møllefaret 48)
- Utskifting av ytterkledning på uteboder i Møllefaret 42.

2003 og tidligere.

- 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, restarbeider planlegges for 2002.
- Kabel-TV anlegget oppgradert for internett tilgang.
- Takutbedringer (ny membran, isolasjon og fall mot sluk) gjennomført MF 48, 52, 54, 62 og 70.
- Påbegynt MF 56. Utette termopanvinduer utskiftet fortløpende.
- 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.

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 boligselskapet 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 i leilighetene.

4. 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. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

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 håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir 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.

5. 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, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt 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.

6. STYRETS ARBEID

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

DRIFTEN

Renovasjon

Antall beholdere tilpasses faktisk bruk. Kildesortering (papir/metall/glass) har redusert behovet noe og dermed redusert utgiftene noe.

Maling/beising

Det er ikke foretatt maling eller beising av betydning i 2006. Styret vurderer fortløpende behovet for maling og beising.

Fuktutbedring/drenering

Rekkehusenes underetasjer er utsatt for innslag av fukt. 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 kan styret/vaktmester kontaktes.

Avløpsrør

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene stadige lekkasjer. Lekkasjene oppstår fordi rørene er limt i skjøtene, dermed blir systemet for stivt og sprekker oppstår når det forekommer bevegelser i

bygningssmassen. Skader forårsaket av lekkasjene må borettslaget dekke selv, da forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke disse skadene.

Utbedringsmetode er enten å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder er foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Dette har vært forsøkt noen steder, men med vekslende hell.

Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Kostnader ved full utskifting av avløpssystemet er meget høye og styret har derfor konkludert at en får ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

Bredbåndstilbud/KabelTV

KabelTV anlegget ble oppgradert sommeren 2001 og er nå forberedt for retursignaler. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabelTVanlegget. Styret noterer seg at CanalDigital tilbyr internett over TV-kabelen til hyggelig pris under forutsetning av at borettslaget inngår såkalt utvidet grunnavtale. Denne avtalen forutsetter under visse betingelser at borettslaget abonnementspris justeres slik at den lave prisen balanseres ut mot en tilsvarende felleskostnad. Styret finner det uheldig å bidra til denne type kryss-subsidiering.

Borettslaget har selv bekostet felles dekoding av en fransk og en tysk kanal for å øke bredden av språktilbudet i utvalget av TV kanaler.

Tilbud om ADSL (rask internett over telefonlinjen) er klaggjort i området og er tilgjengelig.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader og valg av teknisk løsning.

Parkering/borttauing/trafikk

Skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret kontrollerer jevnlig de biler som står parkert. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å ikke parkere på gjesteparkeringsplassen vil risikere å bli borttauet.

Etter pålegg fra generalforsamlingen 2005 har styret søkt samferdselsetaten om tillatelse til å sette opp bom. Søknaden ble avslått. For å begrense trafikken ble et antall store trafikk-kjegler innkjøpt og disse har stort sett fungert som forutsatt.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdugnad i oktober, juletreff i januar og vi vil avholde vårdugnad i mai.

Dugnadspenger

Dugnadspenger er tillagt husleien med kr 75 pr mnd, tillegget utbetales i månedlige husleiereduksjoner i påfølgende halvår etter vår/høstdugnad. Dette betyr i praksis at beboere som har fått registrert deltagelse på dugnader ikke "ser" tillegget på kr 75 pr mnd.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 2 616 745 som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 2 918 450,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

INNETEKTER

Inntektene var i 2006 kr 7 471 690,-. Dette er kr 74 100,- høyere enn budsjettet.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 4 537 293,-. Dette er kr 328 771,- lavere enn budsjettet.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.

Renovasjonsavgiften øker med 5%.

Deleted: ¶

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 3,9% pr. 31.12.06. Lånene vil bli ferdig tilbakebetalt i perioden 2010-2012. Avbetalingssatsen ut løpetiden er 6% av opprinnelig lånesaldo.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95% per. 01.01.2007.
Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 5% til kr 135 211,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringselskaper. Ut over dette foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 470 000,- før finansinntekter/kostnader, og en forventet endring i disponible midler på kr -122 832,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000,- til større vedlikehold.

Oslo, 14.04.2007
I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s

Lars Birger Stoltenberg /s/

Dag Remo /s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 2 616 745. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 5. mai 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	2 598 457	2 598 457	2 918 450
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	2 616 745	2 261 638	2 133 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	5 833	0	6 000
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler ¹⁴	-43 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-2 258 836	-2 258 832	-2 258 832
B. Årets endring i disp. midler	319 992	2 806	-122 832
C. Disponible midler 31.12	2 918 450	2 601 263	2 795 618

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	4 083 223
Kortsiktig gjeld	-1 164 773
Disponible midler	2 918 450

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	7 384 440	7 387 590	7 400 000
ANDRE INNTEKTER	3	87 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 471 690	7 397 590	7 410 000
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	4	-372 564	-418 000	-428 000
STYREHONORAR	5	-140 000	-140 000	-150 000
AVSKRIVNINGER	14	-5 833	0	-6 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 224	-7 000	-7 000
FORR.FØRERHONORAR		-128 772	-128 772	-135 000
KONSULENTHONORAR	7	-12 200	-8 000	-10 000
KONTINGENTER		-43 600	-43 600	-44 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-1 277 295	-1 500 000	-1 500 000
FORSIKRINGER		-557 872	-558 000	-596 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-821 687	-818 692	-864 000
ENERGI / FYRING	9	-661 632	-800 000	-700 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-509 613	-444 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-4 537 293	-4 866 064	-4 940 000
DRIFTSRESULTAT:		2 934 397	2 531 526	2 470 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	11	81 025	55 000	55 000
FINANSKOSTNADER	12	-398 676	-324 888	-392 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-317 652	-269 888	-337 000
ÅRSRESULTAT		2 616 745	2 261 638	2 133 000
OVERFØRINGER:				
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		2 616 745		

BALANSE**2006****EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	13	54 863 000
TOMT		1 825 475
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	37 925
LANGSIKTIGE FORDINGER	15	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		56 848 912

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	16	587 709
DRIFTSKONTO I OBOS		619 229
SPAREKONTO I OBOS		2 876 285
SUM OMLØPSMIDLER		4 083 223

SUM EIENDELER**60 932 135****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 218 * 100		21 800
OPPTJENT EGENKAPITAL		28 157 344
SUM EGENKAPITAL		28 179 144

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREV LÅN	17	12 047 018
BORETTSINNSKUDD	18	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 588 218

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		643 048
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	19	28 755
PÅLØPNE RENTER		68 328
PÅLØPNE AVDRAG		376 472
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	20	48 171
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 164 773

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**60 932 135**

PANTSTILLELSE	21	56 741 200
GARANTIANSVAR		0

OSLO, 16.04.07
 STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

OLAF DEVIK /s/ JANNE LUNDGREN /s/ ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN /s/
 LARS BIRGER STOLTENBERG /s/ DAG REMO /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fra og med 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 120
Dugnad	95 400
Trappevask	134 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 384 440

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	21 550
Tilskuddsmidler fra Fondet for Miljø og Utvikling	65 700
SUM ANDRE INNTEKTER	87 250

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-265 056
Påløpne feriepenger	-31 807
Fri bolig	-57 072
Naturalyt., fri bil, etc. speil	57 072
Arbeidsgiveravgift	-71 674
Yrkesskadeforsikring	-3 138
Gaver til ansatte	-290
Arbeidsklær	-599

SUM PERSONALKOSTNADER -372 564

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret er på kr. 140 000

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr. 6 224 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, tilleggstjenester	-2 450
Campbell Inc, vurdering reguleringsplan	-7 650
LabNett AS, analyser	-2 100

SUM KONSULENTHONORAR -12 200**NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pedersens Glass-Service AS, isolerglass	-68 875
Brdr. Hanssen, rehabilitering av drypneser	-193 250

SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD -262 125

Drift/vedl.hold bygninger	-317 574
Drift/vedl.hold VVS	-106 749
Drift/vedl.hold elektro	-55 548
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-243 357
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-4 366
Kabel/Tv-anlegg	-261 967
Drift/vedl.hold parker.anl.	-3 750
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-3 466
Kostnader leiligheter, lokaler	-395
Egenandel forsikring	-18 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 277 295

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

NOTE 9: ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-661 632
SUM ENERGI / FYRING	-661 632

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-70 032
Verktøy og redskaper	-1 700
Driftsmateriell	-15 206
Lyspærer og sikringer	-2 665
Vaktmestertjenester	-40 464
Renhold ved firmaer	-206 441
Andre fremmede tjenester	-96 087
Kontor- og datarekvisita	-2 905
Kopieringsmaterieill	-325
Trykksaker	-2 759
Andre kontorkostnader	-802
Telefon/bredbånd	-29 038
Porto	-9 684
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 507
Vedlikehold biler/maskiner osv	-18 941
Bilgodtgjørelse	-4 140
Reisekostnader	-240
Bank og kortgebyr	-2 778
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 613

NOTE 11: FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS	76 285
Renter av driftskonto i OBOS	4 739
SUM FINANSINNEKTER	81 025

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Husbanken utjevningsslån	-156 668
Husbanken utjevningsslån	-140 075
Husbanken utjevningsslån	-100 045
Renter OBOS neg.kasse	-1
Forvaltningsgebyr fellesobligasjon	-872
Renter leverandørgjeld	-835
Termingebyr Husbanklån	-180
SUM FINANSKOSTNADER	-398 676

NOTE 13: BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1979	54 863 000
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	54 863 000
----------------------	-------------------

Tomten er 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 om 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 i år	-5 833
----------------	--------

37 917

Traktor m/utstyr

Tilgang 1999	648 784
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-648 783
---------------------	----------

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	37 925
--------------------------------	---------------

NOTE 15: LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oslo Kommune, barnehage	122 512
-------------------------	---------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512
-----------------------------------	----------------

NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskudd	579 909
Andre fordringer	7 800
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	587 709

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

NOTE 17: PANT- OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken utjevningsslån		
Renter 31.12.06: 3,30%, løpetid 33 år		
Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	9 215 890	
Nedbetalt i år	891 858	
		-4 756 552
Husbanken utjevningsslån		
Renter 31.12.06: 3,30%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	8 239 850	
Nedbetalt i år	797 400	
		-4 252 750
Husbanken utjevningsslån		
Renter 31.12.06: 3,30%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	5 885 506	
Nedbetalt i år	569 578	
		-3 037 716
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN		-12 047 018

NOTE 18: BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986 (grunnen)	-1 900 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-19 541 200

NOTE 19: SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-15 862
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 893
SUM SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	-28 755

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-31 807
Redar Kjellerløyen, utlegg	-16 364
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-48 171

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 31 964 690
 Eiendom som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.06 en bokført verdi på kr 56 688 475

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**DRIFTSOVERSIKT 2005**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	7 387 590	7 289 040	7 300 000	7 620 540
RENTEINNTEKTER	2	60 819	50 514	40 000	50 000
ANDRE INNTEKTER		0	28 080	10 000	10 000
SUM INNTEKTER		7 448 409	7 367 634	7 350 000	7 680 540
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-43 600	-38 150	-43 600	-43 600
REVISJONSHONORAR		-6 224	-6 174	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-135 000	-130 000	-135 000	-135 000
FORR.FØRERHONORAR		-128 772	-128 772	-129 000	-128 772
KONSULENTHONORAR	3	-16 931	-8 355	-10 000	-8 000
PERSONALUTGIFTER	4	-397 311	-367 662	-410 000	-418 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-1 769 574	-1 062 973	-1 500 000	-654 000
RENTEUTGIFTER	6	-373 361	-534 583	-380 000	-324 888
FORSIKRINGER		-511 966	-483 280	-490 000	-558 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-772 404	-731 308	-768 000	-818 692
ENERGI / FYRING	7	-596 837	-706 603	-720 000	-600 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER ⁸		-399 295	-441 614	-420 000	-444 000
SUM UTGIFTER		-5 151 275	-4 639 475	-5 012 600	-4 139 952
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		2 297 134	2 728 159	2 337 400	3 540 588
FINANSIELLE INN- OG UT BET.					
NEDBETALT LÅN		-2 258 816	-2 258 826	-2 258 832	-2 258 832
ENDRING DISP. MIDLER		38 318	469 333	78 568	1 281 756
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 560 139	2 090 806	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		38 318	469 333	0	0
DISP. MIDLER 31.12		2 598 457	2 560 139	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD 2005

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	626 205	696 563
SPAREKONTO I OBOS	2 559 855	2 449 617
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	1 200	1 200
SUM OMLØPSMIDLER	3 187 261	3 147 381
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-92 274	-82 491
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.10	-63 776	-63 338
PÅLØPNE RENTER	-56 291	-64 940
PÅLØPNE AVDRAG	-376 462	-376 472
SUM KORTSIKTIG GJELD	-588 803	-587 241
DISPONIBLE MIDLER	2 598 457	2 560 139
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
LANGSIKTIGE FORDRINGER 11	122 512	122 512
BYGNINGER 12	54 863 000	54 863 000
TOMT	1 825 475	1 825 475
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	847 141	847 141
SUM ANLEGGSMIDLER	57 658 128	57 658 128
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 14	-14 305 854	-16 564 670
BORETTSINNSKUDD 15	-19 541 200	-19 541 200
ANDELSKAPITAL 218 * 100	-21 800	-21 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-33 868 854	-36 127 670
PANTSTILLELSE 16	56 741 200	56 741 200
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 31.12.2005
Styret for ELVEFARET BORETTSLAG

OLAF DEVIK

JANNE LUNDGREN

ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN

LARS BIRGER STOLTENBERG

DAG REMO