

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

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

Mandag 9 juni 2008 kl 20:00 i Møllestua

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
Mandag 9.juni. 2008 kl. 20:00 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 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

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

4. FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

5. 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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 09.04.2008
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære 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
Valgkomite	Ivar Grydeland	Møllefaret 54 E

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.

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 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.

Omlegging til digitalt bakkenett i Norge har ingen praktisk betydning da signalene over kabel-TV vil fortsatt være analoge. 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.

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 tlf 2286 5664.

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 hadde avtale med Fokus Renhold om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Avtalen er nå overtatt av Profesjonell Bedriftstjeneste. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

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 slokkingsutstyr 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.

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 2007 er det kun foretatt mindre vedlikeholdsarbeider. Av større arbeider som tidligere er blitt gjennomført er verdt å nevne:

2007:

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

2006:

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

2005:

- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/reparasjon 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, rensert 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. Borettslaget har en ansatt og ivaretar kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakers helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Eltilsynet ved Hafslund har foretatt kontroll av elanleggene i alle boenheter i 2007.

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 tilleggsinnretninger 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, og bestiller om ønskelig 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, 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.

6. STYRETS ARBEID

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

DRIFTEN

Renovasjon

Antall beholdere tilpasses faktisk bruk for å begrense kostnaden. Kildesortering (papir/metall/glass) er etablert i området.

Maling/beising

Det er ikke foretatt maling eller beising av betydning i 2007. Styret vurderer fortløpende behovet for maling og beising.

Fuktutbedring/drenering

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

Avløpsrør

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene jevnlig lekkasjer. Leekasjene 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 forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke disse skadene.

Utbedringsmetode er å hugge fri rørsystemet og 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. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabel-TV anlegget. Styret noterer seg at Canal Digital tilbyr internett over TV-kabelen til hyggelig pris under forutsetning av at borettslaget inngår såkalt utvidet grunnavtale. Denne avtalen forutsetter blant annet 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 tilgjengelig.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader og valg av teknisk løsning. Prissammenligninger over tilbudene finnes enklest på internett.

Parkering/borttauing/trafikk

Skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret har igangsatt jevnlig registrering av parkerte biler. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å ikke parkere på gjesteparkeringsplassen vil risikere å bli borttauet.

Miljøutvalget

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

Dugnadspenger

Felleskostnaden har eget tillegg på kr 75 pr mnd for å dekke utgifter til dugnad. Registrert deltagelse på høst/vår-dugnad innebærer en etterskuddsvis reduksjon av husleietillegget. Refusjonen 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 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2008.

Årsregnskapet for 2007 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. 2 261 531 som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr 2 927 405,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 7 396 454,-. 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 var i 2007 kr 4 807 264,-. Dette er kr 132 736,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader samt styrets bevisste forhold til å begrense driftskostnadene.

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 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

FAKTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er

tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.
Renovasjonavgiften øker med 21%.

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 5,5% pr. 06.02.08
Lånene vil bli ferdig tilbakebetalt i perioden 2010-2012.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.
Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

- 5,85% under 0,5 millioner
- 5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
- 6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 3% til kr 136 616,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksoøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 016 000,-

Styret vil videreføre felleskostnadene på dagens nivå i 2008.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000,- til større vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 09.04.2008
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

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 2 261 531. 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 kontrollsystemer. 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 2007 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.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 12. april 2008

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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		2 918 450	2 598 457	2 918 450	2 927 405
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 261 531	2 616 745	2 133 000	2 016 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 250	5 833	0	0
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler	15	0	-43 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 258 826	-2 258 836	-2 258 832	-2 258 826
B. Årets endring i disp. midler		8 955	319 992	-125 832	-242 826
C. Disponible midler 31.12		2 927 405	2 918 450	2 792 618	2 684 579
Spesifikasjon av disponible midler					
Omløpsmidler		3 796 797	4 083 223		
Kortsiktig gjeld		-869 393	-1 164 773		
Disponible midler		2 927 405	2 918 450		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	7 385 604	7 384 440	7 400 000	7 415 000
ANDRE INNTEKTER	3	10 850	87 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 396 454	7 471 690	7 410 000	7 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-410 299	-372 564	-428 000	-430 000
STYREHONORAR	5	-150 000	-140 000	-160 000	-150 000
AVSKRIVNINGER	15	-6 250	-5 833	-6 000	-6 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 224	-6 224	-7 000	-6 000
FORR.FØRERHONORAR		-132 636	-128 772	-135 000	-136 000
KONSULENTHONORAR	7	-2 700	-12 200	-10 000	-5 000
KONTINGENTER		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-1 566 442	-1 277 295	-1 500 000	-1 600 000
FORSIKRINGER		-580 180	-557 872	-550 000	-550 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-867 117	-821 687	-864 000	-972 000
ENERGI / FYRING	10	-559 767	-661 632	-600 000	-600 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-482 048	-509 613	-500 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-4 807 264	-4 537 293	-4 940 000	-5 009 000
DRIFTSRESULTAT:		2 589 190	2 934 397	2 470 000	2 416 000
FINANSINNTÉKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNTÉKTER	12	146 944	81 025	55 000	150 000
FINANSKOSTNADER	13	-474 604	-398 676	-392 000	-550 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-327 660	-317 652	-337 000	-400 000
ÅRSRESULTAT		2 261 531	2 616 745	2 133 000	2 016 000
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		2 261 531	2 616 745		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**BALANSE****EIENDELER**

ANLEGGSMIDLER	Note	2007	2006
BYGNINGER	14	54 863 000	54 863 000
TOMT		1 825 475	1 825 475
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	31 675	37 925
LANGSIKTIGE FORDINGER	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		56 842 662	56 848 912

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	12 050	587 709
DRIFTSKONTO I OBOS		521 479	619 229
SPAREKONTO I OBOS		3 263 268	2 876 285
SUM OMLØPSMIDLER		3 796 797	4 083 223

SUM EIENDELER		60 639 459	60 932 135
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 218 * 100		21 800	21 800
OPPTJENT EGENKAPITAL		30 418 875	28 157 344
SUM EGENKAPITAL		30 440 675	28 179 144

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	18	9 788 192	12 047 018
BORETTSINNSKUDD	19	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 329 392	31 588 218

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		346 381	643 048
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	30 331	28 755
PÅLØPNE RENTER		81 316	68 328
PÅLØPNE AVDRAG		376 472	376 472
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	21	34 893	48 171
SUM KORTSIKTIG GJELD		869 393	1 164 773

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 639 459	60 932 135
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

PANTSTILLELSE	22	56 741 200	56 741 200
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 09.04.08
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 regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 384
Dugnad	96 300
Trappevask	134 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 385 604

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	10 850
SUM ANDRE INNTEKTER	10 850

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-290 779
Påløpne feriepenger	-34 893
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser, fri bil, etc	57 072
Arbeidsgiveravgift	-76 542
Pensjonskostnader	-4 743
Yrkesskadeforsikring	-3 343
SUM PERSONALKOSTNADER	-410 299

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 150 000.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, tilleggstjenester	-2 700
SUM KONSULENTHONORAR	-2 700

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 034 032
Drift/vedlikehold VVS	-18 351
Drift/vedlikehold elektro	-17 787
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-176 253
Kabel/Tv-anlegg	-270 417
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-11 795
Drift/vedlikehold parker.anl.	-2 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 857
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 566 442

Styret mener at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-618 820
Renovasjonsavgift	-248 297
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-867 117

NOTE 10: ENERGI

Elektrisk energi	-559 767
SUM ENERGI	-559 767

NOTE 11: ANDRE DRIFTKOSTNADER

Container	-60 960
Driftsmateriell	-36 323
Lyspærer og sikringer	-1 720
Vaktmestertjenester	-19 552
Renhold ved firmaer	-178 634
Andre fremmede tjenester	-152 244
Kontor- og datarekvisita	-2 225
Kopieringsmaterieill	-1 512
Trykksaker	-2 055
Andre kostnader tillitsvalgte	-517
Telefon/bredbånd	-7 540
Porto	-10 134
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 160
Vedlikehold biler/maskiner osv	-2 211
Bank og kortgebyr	-2 261
SUM ANDRE DRIFTKOSTNADER	-482 048

NOTE 12: FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS	136 983
Renter av driftskonto i OBOS	9 961
SUM FINANSINNTEKTER	146 944

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Husbanken utjevningsslån	-186 843
Husbanken utjevningsslån	-167 053
Husbanken utjevningsslån	-119 325
Renter leverandørgjeld	-297
Renter OBOS neg.kasse	-33
Forvaltningsgebyr fellesobligasjon	-872
Termingebyr Husbanklån	-180
SUM FINANSKOSTNADER	-474 604

NOTE 14: BYGNINGER

Kostpris/Bokf.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 om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 15: 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	-6 250	
Avskrevet tidligere	-5 833	31 667
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		31 675

NOTE 16: LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oslo Kommune, barnehage		122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512

NOTE 17: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Påbygg bygningsgebyr		1 200
Vaskeriinntekter		10 850
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		12 050

NOTE 18: PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Renter 31.12.07: 5,10%, løpetid 33 år		
Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	10 107 748	
Nedbetalt i år	891 858	-3 864 694
Renter 31.12.07: 5,10%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	9 037 250	
Nedbetalt i år	797 400	-3 455 350
Renter 31.12.07: 5,10%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	6 455 084	
Nedbetalt i år	569 568	-2 468 148
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-9 788 192

NOTE 19: BORETTSSINNSKUDD

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

NOTE 20: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk		-16 383
Skyldig arbeidsgiveravgift		-13 948
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-30 331

NOTE 21: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-34 893
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 893

NOTE 22: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 705 864 sikret ved pant.

Eiendom som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.07 en bokført verdi på kr 56 688 475.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:****B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:****Styremedlemmer som ikke er på valg:****C. Som valgkomité for 1 år foreslås:****D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:****Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:****E. Som miljøutvalg foreslås:**

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Valgkomite Erling Ruud
Valgkomite Vegar Murstad
Valgkomite Ivar Grydeland

Møllefaret 72 A, 0750 Oslo
Møllefaret 44 A, 0750 Oslo
Møllefaret 54 E, 0750 Oslo