

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag
avholdes onsdag 11. juni 2014 kl. 19:00 i Møllestua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 2. april 2014
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Janne Lundgren

Tor Martin Aspholm

Jan Erik Johansen

Astrid Semb Maalen-Johansen

ÅRSBERETNING FOR 2013

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

Valgkomiteen

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

Miljøutvalg

Marianne Larsen	Møllefaret 72 A
Espen Stabell Gulbrandsen	Møllefaret 52 B
Synnøve Konglevoll	Møllefaret 62 A
Camilla Ljone	Møllefaret 62 A
Elisabeth Rebecca Svendsen	Møllefaret 56 C
Ole Martin Karrevik	Møllefaret 46 A
Heidi Røneid	Møllefaret 60 C

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. 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 2013. 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.

Det har ikke vært ulykker eller registrert personskader i borettslaget i 2013.

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 G4S. 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 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). 5 Elvefaret Borettslag

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.

Miljøutvalget

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreff. 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.

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

Renhold

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

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

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 forsikringselskapet en egenandel på kr 6 000. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innbeforsikring

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Rehabilitering og større vedlikehold

2013:

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

2012:

- Utskifting av verandadører startet

2011:

- Resterende ytterdører i rekkehus utskiftet

2010:

- Utskifting av ytterdører i rekkehus
- Utskifting av terrassedører
- Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker

2009 og tidligere:

- 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
- Sikringssskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Utette avløpsrør tett ved innvendig plastpålegging
- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensset 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 ytterligere oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets påfølgende prioriteringsbeslutninger.

Renovasjon

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall.

Fuktutbedring/drenering

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

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 registret at mange stoppekraner er vanskelig 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 gir en husleiereduksjon på kr 75 pr mnd i 6 måneder. Refusjon ordnes årlig mot slutten av året og 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 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 7 293 305.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 6 275 202.

Resultat

Årets resultat på kr 1 095 312 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 2 516 219.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 % mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Lån

Borettslaget har ingen lån. Siste avdrag på husbanklånene ble gjort i 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 129 114. Borettslaget ligger fortsatt 2012 prisnivået da premien var på nærmere kr 700 000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 220 for 2014.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Styret har ikke foreslått noen endring i felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. april 2014
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 095 312. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Elvefaret Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for

regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

462 ELVEFARET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 913 519	1 280 423	1 913 519	2 516 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	1 095 312	1 380 716	45 736	104 136
Tilbakeføring av avskrivning ¹⁵	416	6 250	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	-493 028	0	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	0	-753 870	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	602 700	633 096	45 736	104 136
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 516 219	1 913 519	1 959 255	2 620 355

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 850 746	2 413 354
Kortsiktig gjeld	-334 526	-499 835
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 516 219	1 913 519

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 217 586	7 319 736	7 319 736	7 319 736
Andre inntekter	3	75 719	5 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 293 305	7 325 136	7 319 736	7 319 736
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-529 962	-537 730	-560 000	-560 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	15	-416	-6 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 184	-149 184	-149 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-12 566	-9 460	-40 000	-25 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-43 600
Drift og vedlikehold	8	-1 926 293	-1 749 633	-2 800 000	-2 500 000
Forsikringer		-442 103	-645 217	-442 000	-571 000
Kommunale avgifter	9	-1 277 065	-1 236 195	-1 287 000	-1 352 000
Energi/fyring		-678 911	-427 117	-730 000	-780 000
Kabel-/TV-anlegg		-391 802	-352 382	-375 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-635 800	-649 469	-700 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 275 202	-5 982 862	-7 314 000	-7 270 600
DRIFTSRESULTAT		1 018 103	1 342 274	5 736	49 136
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 680	49 311	40 000	55 000
Finanskostnader	12	-471	-10 869	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		77 209	38 442	40 000	55 000
ÅRSRESULTAT		1 095 312	1 380 716	45 736	104 136
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 095 312	1 380 716		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2013	2012
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Rehabilitering	14	493 028	0
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	15	9	425
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		57 304 024	56 811 412
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	10 023	8 541
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		495 422	432 107
Innestående i bank		61 247	0
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		2 284 053	1 972 706
SUM OMLØPSMIDLER		2 850 746	2 413 354
SUM EIENDELER		60 154 770	59 224 766

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		40 257 243	39 161 931
SUM EGENKAPITAL		40 279 043	39 183 731

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 541 200	19 541 200

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		250 675	418 324
Skyldig til offentlige myndigheter	19	38 978	34 801
Annen kortsiktig gjeld	20	44 873	46 711
SUM KORTSIKTIG GJELD		334 526	499 835

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 154 770	59 224 766
Pantstillelse	21	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar			

2. april 2014

I styret for 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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 136 808
Leietillegg for påbygg	24 528
Strømvaregning	-102 150
Trappevask	158 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 217 586

NOTE 3: ANDRE INNETEKTER

Automatpenger, Vaskeri	7 530
DNB konto avsluttet (Miljøutvalget)	48 889
Leieinntekter for Møllestua 2013	19 300
SUM ANDRE INNETEKTER	75 719

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-373 946
Påløpne feriepengene	-44 874
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-95 234

Pensjonskostnader	-8 686
Yrkesskadeforsikring	-1 866
Kantinekostnader	-2 400
Arbeidsklær	-2 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-529 962

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

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 386 jf. note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-531
OBOS	-12 035
SUM KONSULENTHONORAR	-12 566

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Dør og Vindusmontasje AS, bytte av terrassedører/vinduer	-1 204 448
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 204 448
Drift/vedlikehold bygninger	-181 071
Drift/vedlikehold VVS	-189 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-264 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 096
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-45 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 810
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 972
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 926 293

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-811 654
Renovasjonsavgift	-465 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 277 065

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 400
Container	-85 985
Verktøy og redskaper	-1 472
Driftsmateriell	-24 009

Lyspærer og sikringer	-15 893
Vaktmestertjenester	-3 563
Vakthold	-190 632
Renhold ved firmaer	-215 574
Andre fremmede tjenester	-1 660
Kontor- og datarekvizita	-16 523
Kopieringsmateriell	-2 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 386
Andre kontorkostnader	-7 945
Telefon/bredbånd	-13 166
Telefon, annet	-4 666
Porto	-17 227
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 751
Vedlikehold biler/maskiner osv	-14 803
Bilgodtgjørelse	-2 762
Reisekostnader	-357
Bank- og kortgebyr	-2 282
Velferdskostnader	-4 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-635 800

NOTE 11: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 665
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	59 053
Andre renteinntekter og utbytte fra gjensidige	16 962
SUM FINANSINNTEKTER	77 680

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-406
Andre rentekostnader	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-471

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: REHABILITERING

Hadeland utemiljø AS og Total holding AS, nytt søppelanlegg	493 028
SUM REHABILITERING	493 028

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
PLOG2			
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		
			1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		
			1
Snøfreser nr.2			
Tilgang 1997	49 815		
Avskrevet tidligere	-49 814		
			1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		
			1
Toro gressklipper			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 333		
Avskrevet i år	-416		
			1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			9
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-416
NOTE 16: LANGSIKTIGE FORDRINGER			
Innskudd Oslo kommune, Barnehage		122 512	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512	

NOTE 17: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 099
Skattetrekk overført OBOS	8 425
Forskuddsbetalt bredbånd til styrerommet	499
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 023

NOTE 18: BORETTSSINNSKUDD

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

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-20 911
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 067
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-38 978

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-44 873
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 873

NOTE 21: 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. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	54 863 000
Tomt:	1 825 475
TOTALT	56 688 475

Valgkomiteen leverer sin innstilling på generalforsamlingen

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Rita Vibeke Buer
Torstein Lindby
Erling Ruud