

Til andelseierne i Etterstad Nord Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstad Nord Borettslag det kommende året.

Tirsdag 2. juni 2015 kl. 18.00, på Etterstad Videregående skole.

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 Etterstad Nord Borettslag
avholdes tirsdag 2. juni 2015 kl. 18.00 på Etterstad Videregående skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Mulighet for utbygging av loft
 - B) Utbygging av kjeller
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 16.04.2015
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen /s/ Jo Ryste /s/ Vidar Berget /s/

Linda Nyberg /s/ Sverre A Borgersrud Stokstad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
Sekretær	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Linda Nyberg	Etterstadsletta 11 B
Styremedlem	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 25 B

Varamedlem	Hanne Bettum	Etterstadsletta 35 B
Varamedlem	Genevieve Chevalier	Etterstadsletta 15 B
Varamedlem	Lena Yri Engelsen	Etterstadsletta 15 B
Varamedlem	Francois-Xavier Pons	Etterstadsletta 27 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Terje Braathen		Etterstadsletta 11 C

Varadelegert		
Jo Ryste		Etterstadsletta 9 B

Valgkomiteen

Tom Bader	Etterstadsletta 13 A
Reidun Lundmo	Etterstadsletta 13 B
Linda Nyberg	Etterstadsletta 11 B
Anita Sundberg	Etterstadsletta 31 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstad Nord Borettslag

Borettslaget består av 281 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Etterstad Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 7-41

Gårds- og bruksnummer :
237 8

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, som festes av OBOS, er på 44 871 m².

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.

Borettslaget har en ansatt.

Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2014.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførelen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 11 886 199.

Andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 6 076 903.

Resultat

Årets resultat på kr 3 631 401 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 145 761.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

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 2014.

Forsikring

Byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Nord Borettslag.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til fastrente på 5,4 %. Fastrenteperioden løper fra 01.10.2008 til 30.09.2018. Lånet er nedbetalt 01.10.2023.

Borettslaget har 1 Niborlån i Nordea Bank ASA til en fast rentesats på 4,5 %. I tillegg kommer en rentemargin som fastsettes av banken.

Fastrenteperioden løper fra 2006 til 2016. Lånet vil være nedbetalt 01.12.2030.

Borettslaget har 1 lån i Eika Boligkreditt AS på kr 2 000 000,- som ble tatt opp i 2013. Lånet har en flytende rente på 3,65 % pr 31.12.2014. Lånet har en løpetid på 5 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2015 ble alle tjenester mvapliktige og mva er nå tillagt forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.04.2015
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen /s/ Jo Ryste /s/ Vidar Berget /s/

Linda Nyberg /s/ Sverre A Borgersrud Stokstad /s/

Revisjonsberetning settes inn på egen side

31 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		387 339	143 671	387 339	1 145 761
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 631 401	692 280	3 764 860	3 620 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	222 316	205 452	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-161 502	-88 585	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 933 793	-2 565 479	-2 911 929	-3 027 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		758 422	243 668	852 931	593 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 145 761	387 339	1 240 270	1 738 761
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 677 467	1 751 234		
Kortsiktig gjeld		-1 531 705	-1 363 895		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 145 761	387 339		

31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 799 420	10 929 085	11 809 860	11 810 000
Andre inntekter	3	86 779	123 214	85 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 886 199	11 052 299	11 894 860	11 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-672 357	-639 549	-593 000	-661 000
Styrehonorar	5	-200 000	-170 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-222 316	-205 452	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-188 504	-182 132	-189 000	-226 000
Konsulenthonorar	7	-19 844	-190 821	-150 000	-20 000
Kontingenter		-56 000	-57 000	-57 000	-56 000
Drift og vedlikehold	8	-1 035 022	-2 496 214	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-610 826	-1 065 134	-587 000	-660 000
Festeavgift		-238 198	-238 198	-240 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-1 394 434	-1 325 126	-1 394 000	-1 649 000
Energi/fyring		-239 957	-311 740	-300 000	-220 000
Kabel-/TV-anlegg		-505 056	-392 674	-400 000	-505 000
Andre driftskostnader	10	-685 513	-737 393	-750 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 076 903	-8 020 183	-5 869 000	-6 196 000
DRIFTSRESULTAT		5 809 296	3 032 116	6 025 860	5 704 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 335	7 325	0	0
Finanskostnader	12	-2 241 230	-2 347 161	-2 261 000	-2 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 177 895	-2 339 836	-2 261 000	-2 084 000
ÅRSRESULTAT		3 631 401	692 280	3 764 860	3 620 000

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 3 631 401

31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	478 051	538 865
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
SUM ANLEGGSMIDLER		32 469 892	32 530 706
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 075	3 000
Kortsiktige fordringer	16	348 888	8 084
Driftskonto i OBOS-banken		925 364	881 168
Innestående i andre banker		34 675	6 629
Sparekonto i OBOS-banken		1 367 465	852 353
SUM OMLØPSMIDLER		2 677 467	1 751 234
SUM EIENDELER		35 147 359	34 281 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 280 * 100		28 100	28 100
Udekket tap	17	-1 694 507	-5 325 909
SUM EGENKAPITAL		-1 666 407	-5 297 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 408 161	37 341 954
Borettsinnskudd	19	873 900	873 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 282 061	38 215 854
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		516 240	350 894
Skyldig til offentlige myndigheter	20	36 143	32 835
Påløpte renter		350 921	378 972
Påløpte avdrag		520 358	496 137
Annen kortsiktig gjeld	21	108 043	105 058
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 531 705	1 363 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 147 359	34 281 940

Pantstillelse	22	62 873 900	62 873 900
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.04.2015,
STYRET FOR ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

Terje Braathen /s/ Jo Ryste /s/ Vidar Berget /s/

Linda Nyberg /s/ Sverre A Borgersrud Stokstad /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-foringelse. 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	10 917 456
Lokaler	366 732
Framleietillegg	103 548
Vinduer	422 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 809 860

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-10 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 799 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	58 377
Diverse	8 200
Utfakturert strøm	20 202
SUM ANDRE INNTEKTER	86 779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-443 363
Overtid	-43 740
Påløpte feriepenger	-58 562
Arbeidsgiveravgift	-106 937
Pensjonskostnader	-8 544
AFP-pensjon	-7 251
Yrkesskadeforsikring	-1 937
Arbeidsklær	-2 023
SUM PERSONALKOSTNADER	-672 357

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 2013/2014, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 850, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-10 430
Andre konsulenthonorarer	-9 414
SUM KONSULENTHONORAR	-19 844

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør 1	-145 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-145 125
Drift/vedlikehold bygninger	-184 453
Drift/vedlikehold VVS	-65 329
Drift/vedlikehold elektro	-400 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 904
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-66 032

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 980
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 044
Egenandel forsikring	-28 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 035 022

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-843 271
Renovasjonsavgift	-551 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 394 434

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-224 314
Verktøy og redskaper	-974
Driftsmateriell	-3 338
Lyspærer og sikringer	-7 804
Renhold ved firmaer	-302 708
Andre fremmede tjenester	-3 757
Kopieringsmaterieill	-2 196
Trykksaker	-2 650
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 259
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 850
Andre kontorkostnader	-14 153
Telefon, annet	-8 460
Porto	-17 832
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 281
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 558
Reisekostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-861
Velferdskostnader	-14 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-685 513

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 112
Utbytte Gjensidige	42 428
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	63 335

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-1 010 892
Renter på lån i Eika	-68 422
Renter på lån i Husbanken	-1 158 873
Gebyr på lån i Nordea	-1 667
Gebyr på lån i Eika	-600
Gebyr på lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-175
Andre rentekostnader	-541
SUM FINANSKOSTNADER	-2 241 230

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Rehabilitering	
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
SUM BYGNINGER	31 978 061

Gnr.237/bnr.8

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 102.

Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Tilgang 2014	161 502	
Avskrevet i år	-11 536	
		149 966
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2003	144 646	
Avskrevet tidligere	-144 645	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2007	20 625	
Avskrevet tidligere	-20 624	
		1
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-917 049	
Avskrevet i år	-193 063	
		241 332

Tørketrommel		
Tilgang 2013	53 310	
Avskrevet tidligere	-5 331	
Avskrevet i år	-10 662	
		37 317
Tørketrommel		
Tilgang 2013	35 275	
Avskrevet tidligere	-7 055	
Avskrevet i år	-7 055	
		21 165
Innskudd i garasjer		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	
		28 270
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		478 051
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-222 316

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 282 Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 2 500.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 500
Skattetrekk overført OBOS	15 560
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	331 828
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	348 888

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,65%. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2013	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	90 579	
Nedbetalt i år	373 089	
		-1 536 332

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,40%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-36 000 000	
Nedbetalt tidligere	14 100 468	
Nedbetalt i år	1 759 728	
		-20 139 804

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 7,55%. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2005	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 467 000	
Nedbetalt i år	800 976	
		-12 732 024

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-34 408 160
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring 2006	-2 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-873 900
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-15 560
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 583

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-36 143
---	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-58 562
Vaskeripenger som tilhører annet, ukjent selskap	-49 481

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-108 043
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	873 900
Pantelån	34 408 161
Påløpte avdrag	520 358
TOTALT	35 802 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 978 061
TOTALT	31 978 061

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fra Christopher Briggs og Nina Schrøder, Etterstadsletta 33 B

Forslag 1:

Foreslår mulighet for utbygging av loft for 3-romsleilighetene.

Det er nå 2 år siden til våren det ble vedtatt at 4-romsleiligheter under tørkeloft kan bygges ut. Utredning som er gjort som viser at det er fullt mulig å bygge ut på loft, men til nå er det få eller ingen som har kjøpt eller vist interesse for å bygge ut.

Vi ønsker derfor at det skal vurderes utbygging av loft for 3-romsleilighetene. Dette vil skape verdier for hele borettslaget ved salg og fremtidige leieinntekter. Det viser seg at mange som bor under tørkeloftene ikke vil bygge ut og da er det rett og rimelig at naboene får muligheten. Bodene kan flyttes. Som en familie som ønsker å fortsette å bo på Etterstad ønsker vi at dette forslaget tas opp på generalforsamlingen.

Forslag 2:

Utbygging av kjeller.

Det er flere rom som står ledig eller leies ut til en meget billig penge i kjellerlokalene til Etterstad Nord. Vi foreslår at det bør være mulighet for utbygging av kjeller for leiligheter over der dette er mulig, så lenge kostnadene blir gjort av de som ønsker å bygge ut vil dette komme borettslaget til gode ved salg og fremtidige leieinntekter.

Vedtaket av disse forslagene vil gjøre at borettslaget vil bli mer ettertraktet av større familier og verdien både økonomisk og sosialt vil stige. Det vi ønsker er mindre «gjennomtrekk» av beboere som resulterer i stabile forhold med gode naboer som kjenner hverandre og bryr seg om nærmiljøet sitt.

STYRETS INNSTILLING

Styret anbefaler ingen av forslagene.

Vi er enige i det uttalte målet: Muligheter for flytting til større leilighet som kan gi mindre gjennomtrekk. Men styret mener at vi best oppnår dette ved å stå på vedtaket fra generalforsamlingen i 2013.

Vi gjentar det som var argumentene ved forrige behandling:

For det første er utbygging på tørkeloft (over 4-roms leilighet) det som vil være minst forstyrrende for resten av blokka. Viktigere i forhold til hensikten med forslaget er det at man vil få mer utbytte - i form av større leiligheter - ved at 4-romsleiligheter får bygge ut enn ved at 3-romsleiligheter får det. Ikke minst siden et av rommene i nåværende leilighet må gi plass til en trapp.

Dessuten er det solgt seks 4-roms leiligheter i øverste etasje siden forrige generalforsamlingsvedtak, eller i snitt en leilighet pr. 4. måned. Det vil si at det har vært rikelig mulighet for eiere av 3-roms leiligheter til å skaffe seg utbyggingsmuligheter. Man må også regne med at retten til utbygging på loft har vært en faktor ved omsetting av disse leilighetene, og det vil også derfor være uheldig å omgjøre vedtaket nå.

At det har tatt lang tid før første loftsutbygging er ikke så overraskende. Det er et stort og komplisert prosjekt - særlig for den første som gjennomfører dette. Vi vet imidlertid at mange av de aktuelle familiene er interesserte, og vi har to kontrakter liggende klare til

undertegning når de siste detaljer er avklart. Vi tror at det vil gå raskere når det første loftet er utbygd.

Når det gjelder forslag to er det slik at utbygging av kjeller er betydelig vanskeligere enn utbygging av loft, og vil bli dyrere. Bl.a. vil ikke lokalene kunne godkjennes til bolig uten at gulvet senkes. Det vil antagelig også bli nødvendig med ny drenering rundt blokkene. Styret ser det ikke som et argument for utbygging av kjeller at det har tatt lang tid å komme i gang med loftsutbygging. Det er all grunn til å tro at eventuell utbygging av kjellere vil ta ennå lenger tid. Og vi må nevne at borettslagets inntekter her bare vil være salg - ikke fremtidig leie. Vi har allerede leieinntekter omtrent tilsvarende det vi kan regne med i økte fellesutgifter.

Borettslaget har hatt utgifter på rundt 290 000 til utredning av loftsutbygging og utarbeidelse av veileder. Styret ønsker ikke å bruke mer penger på nye utredninger og veiledere nå. For en familie i første etasje vil det høyst sannsynlig være både raskere og billigere å kjøpe første ledige 4-roms i øverste etasje og bygge ut loftet enn å satse på kjellerutbygging.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vidar Berget Etterstadsletta 41 C

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

Linda Nyberg Etterstadsletta 11 B

Sverre A.B. Stokstad Etterstadsletta 25

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hanne Bettum Etterstadsletta 35 B

2. Genevieve Chevalier Etterstadsletta 15 B

3. Lena Yri Engelsen Etterstadsletta 15 B

4. Francois-Xavier Pons Etterstadsletta 27 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

D. Som valgkomite foreslås:

Tom Bader Etterstadsletta 13 A

Jo Ryste Etterstadsletta 41 C

Nakil Latifi Etterstadsletta 13 A

I valgkomiteen for Etterstad Nord Borettslag

Tom Bader
Reidun Lundmo
Linda Nyberg
Anita Sundberg

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Det er nå skiftet ut lamper for utelys og oppganger i de tre nederste radene (Etterstadsletta 7 til 27). De nye lampene gir bedre lys, og bevegelsessensorer gir en betydelig sparing på strømutfgifter.

Planer for oppgradering av lekeplassen er utarbeidet, og nye apparater er bestilt, bl.a. "Giraff i skogen", "Lite tog" og "Lite skip". Forhåpentligvis er monteringen kommet godt i gang før generalforsamlingen.

Bydel Gamle Oslo bevilget i år et større beløp til oppgradering av parker og friområder i bydelen. Våre representanter i Etterstad vel og velets lekeplasskomite har to ganger møtt med Bydelsutvalget og argumentert for at Etterstad bør prioriteres. Det er nå avklart at Etterstad vil bli prioritert, og bydelen har utarbeidet planer for nye anlegg på Sletta.

Mange har klaget over at de føler seg utrygge for sine barn pga råkjøring på interne veier. Vi har derfor anlagt 15 fartsdumper. Etter at disse ble anlagt har vi ikke fått klager, verken på fartsdumpene eller for rask kjøring.

Borettslaget uttalte seg i forbindelse med endring av inntakskretser til skolen, og protesterte mot at våre barn skulle sendes til Tegilverket skole.

Vi har gjennomført en større opprydding i loft og kjellere.

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 11 C.

- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styrerommet har også @-post: post@etterstadnord.no
- Se også borettslagets hjemmeside på: www.etterstadnord.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 7 og er åpent hverdager mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 19 98 47. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har innført parkeringsbevis for beboere og gjester.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Kontakt også vaktmester for skilt til ringeklokke og postkasseskilt.

Vaskeri

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Roderik Jako, tlf. 22 80 62 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV

Borettslaget er tilsluttet Etterstad Kabel-TV AS.

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Nord Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

1987	Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.
1991	Skiftet det elektriske anlegget.
1994 - 2000	Alle tak rehabilitert.
2001	Utskiftet callinganlegget.
2001 - 2003	Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabiliterert badene.
2003	Maling av vinduer og takutspring.
2004 - 2005	Nye større balkonger med markiser og utelys.
2007	Nye postkasser.
2008	Nye dører i tavlerom.
2009	Nye dører kjeller og loft.
2011	Nytt søppelanlegg.
2011 -2012	Nye parkeringsplasser.