

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

28.05.2008, kl 19:00 i Fjellstua Odvar Solbergs vei 68

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 Emanuefjell Borettslag avholdes
onsdag 28.05.2008 kl. 19:00 i Fjellstua Odvar Solbergs vei 68.**

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

4. FORSLAG

- A) Utskifting av porttelefonanlegg
 - B) Ny lekeplass
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 10.04.2008
Styret i Emanuefjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/
Bjørn H Johansen /s/

Anne Mette Hyrve /s/
Inger Ødegaard /s/

Kari Gjerholm /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Kåre Magnar Karlsen	Odvar Solbergs Vei 72
Nestleder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs Vei 90
Styremedlem	Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs Vei 86
Styremedlem	Inger-J. Ødegaard	Odvar Solbergs Vei 94

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Roger Schei	Odvar Solbergs Vei 76
Varamedlem	Margrete Sommernes	Odvar Solbergs Vei 100
Varamedlem	Henrik Løkling	Odvar Solbergs Vei 76

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling		
Anne Mette Hyrve		Odvar Solbergs Vei 88
Varadelegert OBOS generalforsamling		
Bjørn H Johansen		Odvar Solbergs Vei 86

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 98
Valgkomite	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112
Valgkomite	Kjell Ove Olsen	Odvar Solbergs Vei 78

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 950274476, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune og har adresse:

- Odvar Solbergs Vei 66-112

Borettslaget består av 314 andelsleiligheter, fordelt på 8 bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 35.898 m² og har følgende gårds- og bruksnummer : 96 - 66, 67

Første innflytting skjedde i 1973.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget er sameier i Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80. Borettslagets lokale vaktmester har kontortid tirsdager og torsdager mellom kl 09.00 og kl 10.00 i Odvar Solbergs vei 78. Telefon er 22 21 69 79. Det er også installert telefonsvarer. E-post: vaktmester@emanuelfjell.no

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekker kontaktes på telefon 22 97 10 70.

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerommet har telefon **22 21 21 95**, telefaks 22 10 15 04 og e-post **styret@emanuelfjell.no**. Se også borettslagets hjemmesider på www.emanuelfjell.no
Treff-telefon utenom kontortid: 414 51 544

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 / BREDBÅND / TELEFONI

Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Avtalen innebærer gratis ringing til alle GET-kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnementer.

GET leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Informasjon om tilleggstjenester finnes på www.get.no. Bestilling kan gjøres på telefon **02123**, eller hos Romsås vaktmestersentral som er GET-forhandler.

OBOS-rabatt hos Telenor

Borettslaget er dessuten tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basisabonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon:

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djvice (ikke kontantkort og Djvice Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus.

NØKLER/SKILT

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmestersentralen.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med T&J om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

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 for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS

på telefon 22 86 56 63. Det er registrert 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

I Emanuefjell borettslag er hver leilighet utstyrt med to røykvarslere og en brannslange. **NB brannslangen må kun brukes ved brann.**

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fyllles ut (fås ved henvendelse til LOS på telefon 38 60 70 00 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2007 - 2007 Uteområde/fortau
- Etablert fortau med varmekabler rundt hele øvre p-hus

- 2005 - 2006 Fasade, p-hus, ballbinge m.m.
- Innstallert fjernstyringsanlegg for portene i p-husene
 - Utvidelse av gjesteparkering, nedre p-plass
 - Oppgradering av utelysarmatur
 - Etablering av ballbinge
 - Oppgradering av el.anlegg i alle utebodene
 - Innstallert katodisk system og lagt nytt gulvbelegg i alle etasjene i P-husene
 - Ferdigstillelse av blokkene med etterisolering av tak, nytt takbelegg og skifte av fasadebekledning.
 - Innglassing av verandaene og markiser til alle leilighetene.
 - Drenering rundt blokker og parkeringshus
- 2004 - 2004 Nytt låssystem i borettslaget
- 2001 - 2001 Avløpsrør, ventilasjon og sikringsskap
- Spyling av avløpsrørene i blokkene og rørene helt ut til stamledningen.
 - Rens av ventilasjonsanleggene i blokkene i borettslaget.
 - Oppgradering av sikringsskapene som tilhører leilighetene i borettslaget.
- 2000 - 2000 Veranda, tørkeveranda og lekeplasser
- Rehabilitering lettvegg veranda og dør tørkeveranda
 - Oppgradering av lekeplassene i borettslaget etter forskrift
- 1998 - 1998 Rehabilitering heiser
- Oppstart for rehabilitering av de siste 14 heisene i borettslaget

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polise-nummer 57433310. 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

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter.

Foruten møtene har styrets leder og nestleder deltatt i styremøtene i Romsås Vaktmestersentral. Nestleder har deltatt på generalforsamlingen i OBOS. I tillegg har styret nødvendige møter med leverandører og andre eksterne kontakter.

Styrets leder har hatt god kontakt med forvaltningskonsulenten angående den daglige drift av laget.

EKSTRA SØPPELBIL

Ordningen med ekstra søppelbil siste onsdag i måneden er populær, men det er dårlig med fremmøte av de som skal kaste søppel på bilen. Dette må vi bli flinkere til. Denne ordningen kostet i 2007: Kr. 153.954.-

Bomiljøvakt

Borettslaget har avtale med Securitas om ordningen bomiljøvakt. Denne kan brukes ved flere tilfeller i borettslaget. Denne har telefon: 22 97 10 70. Denne ordningen koster i året: Kr. 150.224.-

HMS

Det er utført pålegg etter Helse Miljø og Sikkerhetsforskrifter i borettslaget.

Styret har i perioden behandlet 218 saker, herav 28 skriftlige klager. I tillegg kan representanter fra styret treffes mandager kl. 18-19. på styrerommet i Odvar Solbergs vei 78.

ODVAR SOLBERGS VEI 114 AS

Etter de opplysninger som borettslaget har mottatt, er det nå nye eiere i O.S.V. 114. Eierne er tilskrevet av vår advokat om problemene vedrørende søppel som flyter utenfor de søppelkassene som tilhører bygget. Eierne ble pålagt å bygge en bod til søppelkassene når de fikk tillatelse til å bygge hybler i første etg.

Det følger ingen parkeringsplasser til bygget, så de som bor der, må parkere nede i Odvar Solbergs vei. Styret og trafikktutvalget vil holde gjesteparkeringsplassene under skjerpets oppsikt. Kjøretøyer som viser seg å tilhøre Odvar Solbergs vei 114 AS, enten de tilhører gjester eller boende, vil bli tauet bort omgående.

REPARASJON AV BAD ETTER RØRBRUDD

Det ble i perioden reparert rørbrudd for kr. 81.887.-

RUSKEN

Rusken ble avholdt i mai med god oppslutning. B/L ble tildelt æresdiplom for lang og tro tjeneste. Takk for innsatsen.

ROMSÅS CUP

Denne ble arrangert i juni, og borettslaget deltok med flere lag.

FØRJULSFEST

Styret i borettslaget arrangerte førjulsfest for ansatte og underutvalgene med følge i Fjellstua 08. desember 2007.

JULEARRANGEMENT FOR BARNA I BORETTSLAGET

Styret arrangerte sammen med Barne- og ungdomsutvalget en tur for alle de som ville, den 12. desember 2007 til en forestilling som het Peter Pan på Det Norske Teatret i stedet for den tradisjonelle juletreffesten. Tilbakemeldingene var at det var en vellykket tur. Det ble bevertning etter forestillingen for B/L barn, og julenissen kom med poser.

KOMMENTAR TIL ENKELTE KOSTNADSPOSTER

Styremedlemmer og vararepresentanter har i perioden fått dekket telefonregninger og bredbånd etter statens satser.

Romsås vaktmestersentral

Maler	kr 29.040.-
Snekker	kr 210.540.-
Skilt	kr 3.845.-
Kopier	kr 1.998.-
Fjerning av tagging	kr 1.000.-
Timer ekstra søppelbil	kr 8.400.-
Rosing gjerder	kr 28.683.60
Optimera trematerialer	kr 8.279.-
Veisalt	kr 70.-
Medisinskap	kr 1.100.-
TOTAL	kr 292.955.60

Fjellstua

Inntekter	
Leieinntekter	kr 25.200.-
Ødelagte gjenstander	kr 158.-
Totale inntekter	kr 25.358.-
Utgifter	
Strøm	kr. 16.616.-
Matter	kr. 6.452.-
Rengjøring	kr. 15.200.-
Service, oppgradering og rep. ventilasjon	kr. 26.625.-
Service alarm	kr. 5.509.-
Ny komfyr	kr. 4.795.-
Nye høytalere	kr. 3.500.-
Askebeger ute	kr. 3.394.-
Nye gardiner	kr. 8.058.-
Rep. vinduer etter hærverk	kr. 8.524.-
Rengjøringsmidler	kr. 653.-
TOTAL	kr.156.789-

SALG NØKLER

Det er solgt nøkler/brikker for kr. 5.175.- i perioden

FORTAU OG VARMEKABLER ØVRE P-HUS

Det ble i perioden lagt fortau med varmekabler fra øvre bilbrygge og rundt øvre p-hus ned til p-5. Dette kostet kr. 562.000.-

SAKER SOM STYRET ARBEIDER MED I 2008

- Oppgradere lekeplasser og uteområde.
- Oppgradere porttelefonanlegget i blokkene.

RAPPORT FRA MEDIAUTVALGET

Mediautvalget har i år bestått av Kåre M. Karlsen, Roger Schei og Henrik Løkling.

I forbindelse med at Emanuefjell borettslag sitt intern tv ble lagt ned, ble det av sittende styre besluttet å opprette en internettside for borettslaget. Adressen til denne siden er **www.emanuefjell.no** som vi mener er lett å huske for alle beboere.

Siden skulle ha som målsetning å videreformidle informasjon til borettslagets beboere på en hurtig og kostnadseffektiv måte. Kartleggingsarbeidet og innkjøp av domenet ble startet i august 2007.

I denne perioden ble det avholdt 5 fellesmøter for medlemmene av mediautvalget. Utvalget har også vært på to kurs à en kveld hos OBOS for å sikre at gjeldende råd fra OBOS og regler fra Datatilsynet blir overholdt.

I oktober 2007 ble internettsiden lansert for beboerne igjennom rundskriv.

Siden har siden den ble startet opp, hatt ca. 1500 besøkende. Roger Schei og Henrik Løkling står for den daglige driften av siden.

For mediautvalget
Kåre M. Karlsen, Roger Schei og Henrik Løkling

RAPPORT FRA TRAFIKKUTVALGET

Trafikkutvalget har jobbet mest på øvre gjesteparkering i år, på grunn av ulovlig parkering fra O.S.V. 114. Det er også en del beboere som benytter gjesteparkeringene regelmessig i periodene som er reservert for gjester.

Dette må bli bedre.

For trafikkutvalget
Roger Schei

RAPPORT FRA BARNE- OG UNGDOMSUTVALGET

Vi startet opp i september med hobbyklubben for barn i Emanuefjell Brl i den gamle barneparken i OSV 78.

Her har vi malt på tre og glass, tovet, sydd, limt og laget masse fint. Vi var på en liten skogstur og grillet pølser. Det har vært rundt 14-18 svært så ivrige og taleføre barn. Det har vært to voksne frem til november da Trude flyttet, og det har vært svært så livlig i kjelleren hos oss.

Det ble ikke arrangert Lucia i 2007 da jeg fant ut at jeg ikke maktet å stelle i stand Lucia helt alene.

Noen tradisjonell juletefest arrangerte vi ikke i år heller. I stedet inviterte vi både store og små med på teaterstykket Peter Pan. Det var en veldig flott og spennende forestilling. Barna var så heldige å få møte Peter Pan, kaptein Krok, Wendy og eventyrfortelleren etter forestillingen, noe barna satte stor pris på. Det ble servert pølser og brus til alle, og Nissen kom med poser til barna. En vellykket kveld, tror jeg de fleste var enige om.

31. mars 2008
Christina Maria Løkling

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. 1.546.384,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under posten opptjent egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr. 3.798.631,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 14.862.306,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie lokaler, bompenger, og salg av portåpnere.

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr 8.698.434,-. Dette er kr 1.032.566,- lavere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak energikostnader. Dette tilskrives kredittering fra året 2006 samt generelt lave energipriser og milde årstider i 2007.

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.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. 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 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats 5.5 % pr. 04.04.08.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % pr. 1.4.06.
Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,9 % pr. 1.5.06.
Fastrenteperioden for begge lånene har en varighet på 5 år.

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 2 % til kr 194.971,-.

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 indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 11,4% i 2007.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

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 årsresultat på kr 536.377,- som bidrar til økning av opptjent egenkapital,-.

Med bestemte unntak er budsjettet basert på en forventet prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.000.000,- til ordinært vedlikehold og drift.

Driften i 2008 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2008.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres ved utgangen av 2008, men styret mener dette likevel gir en forsvarlig likviditet.

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.

10. SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2007 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 10.04.2008
I styret for Emanuefjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /s/

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 1 546 384. 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 regnskapsestimer, 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, 10. april 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

375 EMANUELFJELL 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		4 569 112	-2 683 334	4 569 112	3 798 631
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 546 384	-2 736 717	680 000	536 377
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 141	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-2 188 707	0	0
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler		0	-28 990	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	121 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 189 263	-109 420 088	-2 273 160	-2 216 712
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	23 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		0	-82	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	3 030	0	0
Utlån langsiktig fordring	17	-153 901	0	0	0
Red. langsiktig fordring	17	22 158	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. Årets endring i disp. midler		-770 481	7 252 445	-1 593 160	-1 680 335
C. Disponible midler 31.12		3 798 631	4 569 112	2 975 952	2 118 296
Spesifikasjon av disponible midler					
Omløpsmidler		5 541 019	6 577 421		
Kortsiktig gjeld		-1 742 388	-2 008 309		
Disponible midler		3 798 631	4 569 112		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
Innkr. felleskostn.	2	14 328 072	14 361 891	14 597 000	14 955 178
Salg tjenesteleilighet		0	1 113 821	0	0
Andre inntekter	3	534 234	990 899	300 000	100 000
Sum driftsinntekter		14 862 306	16 466 611	14 897 000	15 055 177
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-235 172	-368 785	-300 000	-150 000
Styrehonorar	5	-245 700	-234 000	-234 000	-250 000
Avskrivninger	17	-4 141	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 906	-7 906	-8 000	-8 000
Forr.førerhonorar		-191 148	-191 148	-191 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-54 409	-168 656	-150 000	-150 000
Kontingenter		-62 800	-62 600	-63 000	-63 000
Drift og vedlikehold	8	-3 409 149	-8 212 551	-3 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-589 871	-529 685	-590 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-1 116 519	-1 048 124	-1 100 000	-1 262 300
Antenneanlegg		-464 719	-527 680	-530 000	-500 000
Kostnader sameie		-1 143 395	-1 178 425	-1 400 000	-1 400 000
Kostn. Underutvalg		-9 389	-13 408	-15 000	-15 000
Energi / fyring	10	-34 526	-1 175 765	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostn.	11	-1 129 590	-1 072 045	-950 000	-950 000
Sum driftskostn.		-8 698 434	-14 790 780	-9 731 000	-9 734 300
DRIFTSRESULTAT:		6 163 872	1 675 831	5 166 000	5 320 877
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	204 511	70 077	30 000	120 000
Finanskostnader	13	-4 820 132	-4 478 132	-4 516 000	-4 904 500
Res. Finansinnt/kostn.		-4 615 620	-4 408 054	-4 486 000	-4 784 500
Ekstraord. Kostn.	14	-1 867	-4 494	0	0
ÅRSRESULTAT		1 546 384	-2 736 717	680 000	536 377
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 546 384			
Fra opptjent egenkapital			-2 736 717		

375 - EMANUELFJELL BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2007	2006
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	15	123 860 619	60 211 916
Rehabilitering		0	63 648 703
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andel i romsås vms	24	1 734 302	1 599 070
Varige driftsmidler	16	24 852	28 993
Langsiktige fordringer	17	131 743	0
Sum anleggsmidler		126 865 060	126 602 226
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 167	7 743
Kortsiktige fordringer	18	180 239	589 600
Driftskonto i obos		2 325 956	926 472
Sparekonto i obos		3 032 658	5 053 606
Sum omløpsmidler		5 541 019	6 577 421
SUM EIENDELER		132 406 079	133 179 647
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital. 313 *100		31 400	31 400
Opptjent egenkapital		3 376 942	1 830 558
Sum egenkapital		3 408 342	1 861 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrevlån	19	117 910 446	120 099 709
Borettsinnskudd	20	7 610 600	7 610 600
Andel i romsås vms	24	1 734 302	1 599 070
Sum langsiktig gjeld		127 255 348	129 309 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		489 453	811 815
Skyldig off.myndigh.	21	49 216	29 500
Påløpne renter		822 408	746 999
Påløpne avdrag		361 034	371 185
Annen kortsiktig gjeld	22	20 278	48 810
Sum kortsiktig gjeld		1 742 388	2 008 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 406 079	133 179 647
Pantstillelse	23	131 470 339	131 470 339
Garantiansvar	24	14 012 501	12 919 878

Oslo, 31.12.2007 / 10.04.2008
Styret for Emanuefjell Borettslag

Kåre Magnar Karlsen /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Kari Gjerholm /s/

Bjørn H Johansen /s/

Inger Ødegaard /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	13 951 272
Parkeringsleie	79 032
Trappevask	376 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 407 104

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-79 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 328 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av Fjellstua	25 200
Leie av bod	8 700
Bompenger	56 641
Diverse	280
Egenandel	12 000
ENØK tilskudd	394 470
Ødelangt gjenstand Fjellstua	158
Egenandel førjulsfest	1 800
Refusjon IF skade vedrørende skade på garasje	7 130
Egenandel juletreffest	7 700
Inngangspenger klubben	990
Nøkler	5 175
Egenandel pensjonisttur	6 400
Portåpner	7 590
SUM ANDRE INNTEKTER	534 234

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-135 950
Overtid	-4 983
Annen lønn, ikke feriepenge	-3 000
Påløpne feriepenge	-20 019
Skattefordel tjenestebolig	-51 372
Motpostering skattefordel tjenestebolig	51 372
Arbeidsgiveravgift	-67 496
Yrskesskadeforsikring	-3 343
Arbeidsklær	-381
SUM PERSONALKOSTNADER	-235 172

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 245 700.

I tillegg har styret, øvrige tillitsvalgte og ansatte fått dekket kr. 98.349.- til bevertning under møter, reisekostnader, syv bærbare pc-er til brl som styret bruker ved styremøter, styrevakter og til og kontere regninger for brl via internett, samt redusere papirbruken. PC blir overlatt til nytt medlem når et slutter.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 7 906 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-1 978
OBOS Prosjekt AS	-52 432
SUM KONSULENTHONORAR	-54 409

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Diverse vedlikehold	-292 956
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-292 956
Drift/vedlikehold bygninger	-242 641
Drift/vedlikehold VVS	-67 623
Drift/vedlikehold elektro	-561 788
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-871 547
Drift/vedlikehold heisanlegg	-612 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-208 342
Kostnader leiligheter, lokaler	-401 057
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-8 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 409 149

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-784 445
Renovasjonsavgift	-332 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 116 519

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-401 612
Årsavregning 2006	367 086
SUM ENERGI / FYRING	-34 526

Årsavregningen for 2006 viser at borettslaget betalte for store a konto beløp i 2006. Dette fører til at den totale kostnaden for elektrisk energi i 2007 blir på kr 34 526.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-153 954
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 959
Leiekostnad av postboks	-625
Verktøy og redskaper	-34 767
Telefon-/kontormaskiner	-8 302
Vaktmestertjenester	-152 848
Renhold ved firmaer	-290 218
Beredskapshonorar Flexi-Trans AS	-3 750
Kontor- og datarekvista	-50 760
Kopieringsmateriell	-6 885
Trykksaker	-7 201
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-11 588
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 820
Andre kostnader tillitsvalgte	-98 349
Andre kontorkostnader	-2 910
Telefon/bredbånd	-67 884
Telefonreparasjoner	-2 703
Porto	-13 624
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 246
Vedlikehold biler/maskiner osv	-245
Bank og kortgebyr	-3 508
Velferdskostnader	-181 444
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 129 590

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	179 052
Renter av driftskonto i OBOS	21 642
Andel renter Romsås Vaktmestersentral	3 818
SUM FINANSINNTEKTER	204 511

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i Husbanken	-2 834 966
Renter av lån i Husbanken	-1 482 278
Renter av lån i Husbanken	-423 229
Renter OBOS neg.kasse	-241
Andel renter Romsås Vaktmestersentral	-78 042
Andre rentekostnader	-1 376
SUM FINANSKOSTNADER	-4 820 132

NOTE: 14**EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Andel Romsås Vaktmestersentral	-1 867
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	-1 867

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974		38 425 000
Tilgang 2001		16 753 263
Tilgang 2003		5 033 653
Tilgang 2004-2006		63 648 703
SUM BYGNINGER		123 860 619

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.96/bnr.66 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr			
Tilgang 2002	29 597		
Avskrevet tidligere	-29 596		1
PC med printer			
Tilgang 2003	21 558		
Avskrevet tidligere	-21 557		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 1995	24 332		
Tilgang 2006	28 990		
Avskrevet i år	-4 141		
Avskrevet tidligere	-24 331		
			24 850
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			24 852

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lundebergmaskin	153 901		
Avskrivning 2007	-22 158		
			131 743
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER			131 743

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for tillitsvalgte		44 246
Romsås Vaktmestersentral		90 477
Securitas		7 448
Andre forskudd		38 069
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		180 239

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2008, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2008.

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN

Renter 31.12.07: 3,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-74 100 000

879 968

1 365 423

-71 854 608

HUSBANKEN

Renter 31.12.07: 3,96%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-10 922 014

32 775

203 079

-10 686 160

HUSBANKEN

Renter 31.12.07: 5,10%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-36 107 745

117 309

620 761

-35 369 676

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-117 910 444****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974

Øket 1994

Øket 2006

-7 562 800

-23 900

-23 900

SUM BORETTINNSKUDD**-7 610 600****NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

Skyldig arbeidsgiveravgift

-32 555

-16 661

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-49 216****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

Midlertidig deposita

Gebyr

-20 018

-200

-60

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-20 278****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 125.882.078 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007

en bokført verdi på kr 124.974.163

NOTE: 24**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 12,3768% av Romsås Vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Romsås Vaktmestersentral. Selskapets andel i Sentralen vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Anleggsmidler og Langsiktig gjeld. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten andre driftskostnader.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Utskifting av porttelefonanlegg

Fra Tom Windvik, Odvar Solbergs vei 112, leil. 8041

"Porttelefonopplegget i borettslaget er over 20 år gammelt og i følge reparatør er det vanskelig å skaffe reservedeler. Dette medfører at vi ikke får reparert anlegget, noe som medfører store problemer.

Jeg fikk demonstrert det nye anlegget i Tiurleiken borettslag, som var med kamera ved inngangen og monitor i den enkelte leilighet. Den enkelte beboer vil kunne kontrollere hvem som vil inn. Anlegget er lukket, slik at ingen andre hører samtalen mellom den enkelte beboer og den som ringer på.

Foreslår at vi innhenter tilbud på nytt anlegg, lik Tiurleikens og skifter ut nåværende anlegg, før flere skader og feil oppstår. Anlegget vil bidra til å skape et tryggere borettslag"

Styrets innstilling:

Styret arbeider for tiden med oppgradering av dørtelefonsystemet , med innhenting av priser og liknende. Styret ønsker derfor "valgfrihet" og kan på bakgrunn av dette ikke anbefale forslaget.

Styret foreslår at generalforsamlingen nedstemmer forslaget

B) Ny lekeplass

Fra Bjørn Johansen, Odvar Solbergs vei 86, leil. 6010

"I forbindelse med Groruddalsatsingen er det gitt muligheter til å søke om tilskudd til opprusting og fornyelse av uteområder.

Jeg foreslår at styret gis fullmakt til å prosjektere en "ny" lekeplass i den gamle barneparken i Emanuelfjell Brl og å søke om tilskudd til dette.

Det er et ønske fra flere småbarnsforeldre til igjen å ta i bruk dette avskjermede området som i dag mer eller mindre ligger brakk."

Styrets innstilling:

Styret anbefaler forslaget.

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

Kåre M. Karlsen Odvar Solbergs vei 72

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne-Mette Hyrve Odvar Solbergs vei 88
Kari Gjerholm Odvar Solbergs vei 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn H. Johansen Odvar Solbergs vei 86
Ingar Ødegård Odvar Solbergs vei 94

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Roger Schei Odvar Solbergs vei 76
2. Margrethe Sommernes Odvar Solbergs vei 100
3. Henrik Løkling Odvar Solbergs vei 76

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tom Windvik Odvar Solbergs vei 112
Kjell O. Olsen Odvar Solbergs vei 78
Kjell Kristiansen Odvar Solbergs vei 98

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Anne-Mette Hyrve Odvar Solbergs vei 88

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bjørn H. Johansen Odvar Solbergs vei 86

Oslo,31.01.2008

I valgkomiteen for Emanuelfjell Borettslag

Valgkomite Kjell Kristiansen /s/

Valgkomite Tom Windvik /s/

Valgkomite Kjell Ove Olsen /s/

Odvar Solbergs Vei 98, 0973 Oslo

Odvar Solbergs Vei 112, 0973 Oslo

Odvar Solbergs Vei 78, 0970 Oslo

Vedlegg:**320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
Husleie barnehage		384 996	384 996	0	436 000
Innbetalinger	2	9 459 187	10 398 753	10 360 000	10 360 000
Andre inntekter	3	2 254 598	1 376 958	1 595 000	1 902 000
Sum driftsinntekter		12 098 781	12 160 706	11 955 000	12 698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 826 222	-7 669 215	-8 000 000	-8 400 000
Styrehonorar	5	-430 000	-357 500	-430 000	-430 000
Avskrivninger	15, 17	-341 842	-174 064	-162 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-14 303	-14 303	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-44 000	-15 000	0
Forr.førerhonorar		-118 416	-112 780	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-13 724	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-573 708	-1 686 355	-546 000	-580 000
Forsikringer		-297 459	-274 833	-298 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-118 425	0	0	-50 000
Energi / fyring	10	-144 146	-51 320	-150 000	-150 000
Andre driftskostn.	11	-1 705 775	-1 487 635	-1 300 000	-1 500 000
Sum driftskostn.		-11 584 020	-11 872 005	-11 034 000	-11 732 000
DRIFTSRESULTAT:		514 761	288 702	921 000	966 000
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	30 195	20 802	0	15 000
Finanskostnader	13	-530 192	-288 425	-439 000	-573 000
Res. Finansinnt/kostn.		-499 997	-267 622	-439 000	-558 000
Ekstraord. Kostn.	14	-14 764	-21 079	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	482 000	408 000

**320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

EIENDELER	Note	2007	2006
Anleggsmidler			
Bygninger	15	8 726 258	3 428 036
Rehabilitering		0	5 460 222
Leiligheter/lokaler	16	1 209 880	1 209 880
Varige driftsmidler	17	1 304 210	39
Langsiktige fordringer	18	125 000	125 000
Sum anleggsmidler		11 365 348	10 223 177
Omløpsmidler			
Restanser felleskost.		0	2 952
Kundefordringer		389 565	2 985
Tap på krav		-55 652	-159
Kortsiktige fordringer	19	495 108	711 278
Driftskonto i obos		1 731 543	1 949 811
Innestående bank		30 937	29 833
Sum omløpsmidler		2 647 153	2 696 701
Sum eiendeler		14 012 501	12 919 877
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrevlån	20	10 450 667	11 163 644
Annen langsiktig gjeld	21	1 041 940	0
Sum langsiktig gjeld		11 492 607	11 163 644
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 047	469 337
Skyldig off.myndigh.	22	611 278	552 156
Annen kortsiktig gjeld	23	1 645 568	734 741
Sum kortsiktig gjeld		2 519 894	1 756 234
Sum egenkapital og gjeld		14 012 501	12 919 878
Pantstillelse	24	16 300 000	16 300 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2007 / 05.03.2008
Styret for Romsås Vaktmestersentral

Kåre Magnar Karlsen /s/
Geir Greger /s/
Knut Mikkelsen /s/

Alf Dagfinn Nordby /s/
Per W Gunro /s/

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/
for Harald Lunde /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNBETALINGER**

	Totalt	Ravnkollen	Røverkollen	Svartjern
Vaktmestertejenster	8 560 707	2 155 579	820 429	2 244 115
Heiskostnader	28 153	7 089	2 698	7 380
Konsultenhonorar	13 724	3 456	1 315	3 598
Finansinntekter	-30 195	-7 603	-2 894	-7 915
Finanskostnader,nytt lån 2006- fordeles alle	143 054	innfridd	22 051	60 316
Finanskostnader,nytt lån 2006- alle	387 138	97 481	37 102	101 485
Avskrivninger, bygninger	162 000	Innfridd	24 972	68 304
Avskrivninger andre anleggsmidler	179 842	45 284	17 235	47 144
Bevilgninger og gaver	14 764	3 718	1 415	3 870
SUM INNBETALINGER	9 459 187	2 305 004	924 323	2 528 297

	Totalt	Emanuefjell	Tiurleiken	Orremyr
Vaktmestertejenster	8 560 707	1 082 415	1 082 681	1 175 489
Heiskostnader	28 153	3 560	3 561	3 866
Konsultenhonorar	13 724	1 735	1 736	1 884
Finansinntekter	-30 195	-3 818	-3 819	-4 146
Finanskostnader,nytt lån 2006- fordeles alle	143 054	29 093	innfridd	31 594
Finanskostnader,nytt lån 2006- alle	387 138	48 950	48 962	53 159
Avskrivninger, bygninger	162 000	32 946	innfridd	35 778
Avskrivninger andre anleggsmidler	179 842	22 739	22 745	24 694
Bevilgninger og gaver	14 764	1 867	1 867	2 027
SUM INNBETALINGER	9 459 187	1 219 487	1 157 733	1 324 345

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innkrevd forretning	37 503
Andre større oppdrag	1 035 552
Barnehage	787
Gebyr	60
Kunder	2 952
Andre inntekter -utfakturert	1 177 744
SUM ANDRE INNTEKTER	2 254 598

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 386 925
Overtid	-411 678
Annen lønn, ikke feriepengar	-18 314
Lønn rengjøringshjelp	-54 328
Påløpne feriepengar	-757 773
Fri bil	-7 400
Bompenger	-20
Naturalyt., fri bil, etc. speil	7 400
Arbeidsgiveravgift	-968 303
Pensjonskostnader	-24 004
AFP - pensjon	-153 213
Yrkesskadeforsikring	-63 517
Ref.sykepengar	204 109
Gaver til ansatte	-15 080
Kantinekostnader	-28 942
Bedriftshelsetjeneste	-38 360
Annonser stillinger	-25 400
Arbeidsklær	-73 424
Andre personalkostnader	-11 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 826 222

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 17 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr 430 000,- og gjelder for perioden 2006/2007

I tillegg har styret fått dekket kr 107 255,50 til diverse tilstelninger og minicruise.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 143 303,-
og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-13 724
SUM KONSULENTHONORAR	-13 724

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-30 480
Drift/vedl.hold VVS	-7 234
Drift/vedl.hold elektro	-170 193
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-31 000
Drift/vedl.hold heisanlegg	-28 153
Kabel/Tv-anlegg	-7 018
Drift/vedl.hold ventilasj.anlegg	-130 188
Kostnader leiligheter, lokaler	-169 442
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-573 708

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 965
Renovasjonsavgift	-16 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 425

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-144 146
SUM ENERGI / FYRING	-144 146

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-235 615
Container	-219 878
Verktøy og redskaper	-68 618
Telefon-/kontormaskiner	-696
Driftsmateriell	-144 967
Matr. som ikke inngår i tjenesten	-99 588
Lyspærer og sikringer	-1 523
Renhold ved firmaer	-2 725
Snørydding/gressklipping	-31 500
Andre fremmede tjenester	-62 396
Kontor- og datarekvisita	-47 365
Kopieringsmaterieill	-10 537
Trykksaker	-95
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 463
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-107 256
Andre kontorkostnader	-17 693
Telefon/bredbånd	-137 151
Porto	-1 744
Drivstoff biler, maskiner osv	-116 721
Vedlikehold biler/maskiner osv	-293 170
Forsikringer, avg.biler	-5 072
Bilgodtgjørelse	-16 371
Reisekostnader	-10 101
Bank og kortgebyr	-606
Velferdskostnader	-12 440
Konstaterte tap	-3 170
Avsetning tap på fordringer	-55 652
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 705 775

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter fra depositumskonto i OBOS	1 104
Renter av driftskonto i OBOS	29 091
SUM FINANSINNTEKTER	30 195

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS	-375 526
Renter av lån i OBOS	-142 694
Renter OBOS neg.kasse	-5 320
Andre rentekostnader	-6 652
SUM FINANSKOSTNADER	-530 192

NOTE: 14**EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Gaver	-14 764
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	-14 764

NOTE: 15**BYGNINGER**

Tilgang 2003	8 100 650
Avskrevet tidligere år	-4 672 614
Avskrevet i år	-162 000
Tilgang i år	5 460 222
SUM BYGNINGER	8 726 258

Gnr.96/bnr.171

NOTE: 16**LEILIGHETER**

L.2017 Emanuelfjell Borettslag	1 209 880
--------------------------------	-----------

SUM LEILIGHETER	1 209 880
------------------------	------------------

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Kostpris	28 320	
Tilgang 1988	24 048	
Avskrevet tidligere	-52 367	
		1
Benkebormaskin		
Kostpris	8 659	
Tilgang 1988	15 240	
Avskrevet tidligere	-23 898	
		1
Computer		
Tilgang 1988	36 424	
Avskrevet tidligere	-36 423	
		1
Diverse maskiner		
Tilgang 1987	20 537	
Avskrevet tidligere	-20 536	
		1
Diverse utstyr		
Kostpris	18 001	
Tilgang 1988	10 877	
Tilgang 1998	17 097	
Avgang 2001	-1	
Avskrevet tidligere	-45 973	
		1
Dreiebenk		
Kostpris	12 000	
Avskrevet tidligere	-11 999	
		1
Feiekost for traktor		
Kostpris	5 775	
Tilgang 1999	134 931	
Avskrevet tidligere	-140 705	
		1
Feiemaskin nr 4		

Tilgang 1991	576 000	
Avgang 2007	-203 543	
Avskrevet tidligere	-372 457	0
Feiemaskin nr 5		
Tilgang 1996	731 850	
Avskrevet tidligere	-731 849	1
Feie/sugemaskin		
Tilgang 2004	1 258 284	
Avskrevet tidligere	-1 258 283	1
Gjærdsag		
Tilgang 1989	49 200	
Avskrevet tidligere	-49 199	1
Graveringsutstyr		
Tilgang 1987	82 927	
Tilgang 1998	129 398	
Avskrevet tidligere	-212 324	1
Gressklipper nr. 5		
Kostpris	29 280	
Avskrevet tidligere	-29 279	1
Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2002	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	1
Gressklipper		
Kostpris	24 000	
Avskrevet tidligere	-23 999	1
Hengestillas		
Kostpris	128 094	
Tilgang 1999	143 049	
Avgang 2001	-2	
Avskrevet tidligere	-271 140	1
Høytrykksvasker nr. 2		0
Tilgang 2002	24 692	
Avskrevet tidligere	-24 691	1
Høytrykksvasker nr.3		
Tilgang 2004	35 067	
Avskrevet tidligere	-35 066	1
Høytrykksvasker nr. 4		
Tilgang 2005	35 350	
Avskrevet tidligere	-35 349	1
Kjettingtalje		
Kostpris	10 253	
Avskrevet tidligere	-10 252	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 1990	164 520	
Avgang 2007	-32 839	
Avskrevet tidligere	-131 680	1
Kopimaskin		
Tilgang 1995	47 491	
Avskrevet tidligere	-47 490	1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 1991	81 396	
Tilgang 1992	16 945	
Avgang 2001	-1	

Avgang 2007	-49 539	
Avskrevet tidligere	-48 801	
		0
Lastebil		
Tilgang 1991	118 393	
Avskrevet tidligere	-118 392	
		1
Lift/kompremtor		
Tilgang 2003	132 680	
Avskrevet tidligere	-132 679	
		1
Lundberg 345 redskapsbærer		
Tilgang 2002	907 680	
Avskrevet tidligere	-907 679	
		1
Lundberg redskapsbærer		
Kostpris	6 283	
Tilgang 1990	549 600	
Tilgang 1994	716 939	
Tilgang 1995	565 800	
Tilgang 1997	867 950	
Tilgang 1998	815 367	
Tilgang 2001	908 969	
Tilgang 2007	1 226 736	
Avskrevet tidligere	-4 606 155	
		1 051 489
Maskiner		
Tilgang 1989	28 836	
Avskrevet tidligere	-28 835	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 1995	17 245	
Avskrevet tidligere	-17 244	
		1
Saltspreder		
Tilgang 1999	36 900	
Avskrevet tidligere	-36 899	
		1
Sambandsutstyr		
Tilgang 1989	239 398	
Avskrevet tidligere	-239 397	
		1
Sandsprederskuff		
Tilgang 1994	40 992	
Avskrevet tidligere	-40 991	
		1
Snekkermaskiner		
Kostpris	86 572	
Avskrevet tidligere	-86 571	
		1
Snøfreser nr.1		
Kostpris	17 414	
Avskrevet tidligere	-17 413	
		1
Snøskjær nr 1		
Kostpris	64 800	
Avskrevet tidligere	-64 799	
		1
Snøskjær nr. 2		
Kostpris	41 520	
Avskrevet tidligere	-41 519	
		1
Stillas		
Tilgang 1996	52 194	
Avskrevet tidligere	-52 193	
		1
Sveiseavsug		
kostpris	4 212	
Avskrevet tidligere	-4 211	
		1

Varebil 2		
Tilgang 2004	219 760	
Avskrevet tidligere	-219 758	2
Varebil 4		
Tilgang 2007	257 276	
Avskrevet i år	-4 594	252 682
Kabel tv.anlegg		
Kostpris	7 111 754	
Tilgang 1987	1 318 983	
Tilgang 1988	2 866 587	
Tilgang 1989	334 009	
Avskrevet tidligere	-11 631 333	1
Lagerhall		
Kostpris	134 201	
Avskrevet tidligere	-134 200	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 304 210
NOTE: 18		
LANGSIKTIGE FORDRINGER		
Innskudd garasje, Ravnkollen Borettslag		125 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		125 000
NOTE: 19		
KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		178 312
Bil, dobbelt betalt		257 276
Sykepenger		59 520
Romsås Bydel		55 652
Avsetning tap på fordringer		-55 652
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		495 108
NOTE: 20		
PANT- OG GJELDSBREV LÅN		
OBOS		
Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2003	-8 100 000	
Nedbetalt tidligere	4 966 953	
Nedbetalt i år	453 121	-2 679 926
OBOS		
Renter 31.12.07: 5,65%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2006	-8 200 000	
Nedbetalt tidligere	169 403	
Nedbetalt i år	259 856	-7 770 741
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN		-10 450 667
NOTE: 21		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til borettslagene for kjøp av Lundberg maskin		
Nedbetales over 7 år	-262 360	
Ravnkollen Borettslag	-99 856	
Røverkollen Borettslag	-273 135	
Svartjern Borettslag	-131 743	
Emanuelfjell Borettslag	-131 775	
Tiurleiken Borettslag	-143 071	
Orremyr Borettslag		
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-1 041 940
NOTE: 22		
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER		
Forskuddstrekk		-359 943
Skyldig arbeidsgiveravgift		-186 132
Skyldig mva		-65 203
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER		-611 278

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-744 393
Ravnkollen Borettslag	-303 727
Røverkollen Borettslag	-68 578
Svartjern Borettslag	-187 582
Emanuelfjell Borettslag	-90 477
Tiurleien Borettslag	-152 554
Orremyr Borettslag	-98 257
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-1 645 568

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 10.450.667 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr 8.726.258