

## Til andelseierne i Brannfjellveien 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 Brannfjellveien Borettslag 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 Brannfjellveien Borettslag  
avholdes mandag 04. mai 2015 kl. 18.00 i Sem-Huset, Brannfjellveien 52.**

---

**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
- B) Andre godtgjørelser

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Rehabilitering av piper  
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo 19.03.2015  
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/    Thor Arvid Dyrerud /s/    Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/

Jan Kjærem /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
Nestleder	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Morten Archer Bugge	Brannfjellveien 73
Styremedlem	Kjetil Løvik	Røhrts Vei 27
Varamedlem	Anniken Lorentzen	Røhrts Vei 25
Varamedlem	Pål Martin Sand	Brannfjellveien 65

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
-------------------------	--------------------

Varadelegert Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
------------------------------------	--------------------

### Valgkomiteen

Pål Skage Dahlberg	Brannfjellveien 67
Nora Almås Gundersen	Brannfjellveien 48
Erik Trygve Monsen	Røhrts Vei 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Brannfjellveien Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Brannfjellveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526548, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Brannfjellvn 20-50  
 Brannfjellvn 31-75  
 Enoks Vei 1-5  
 Røhrts Vei 25-33

Gårds- og bruksnummer :

134 - 10, 11, 12, 8, 9

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1986 er på 37.410 m<sup>2</sup>.

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.

Brannfjellveien Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Følgende større vedlikeholdsarbeider er utført i 2014:

- Skiftet to tak
- Skiftet samtlige postkasser
- Ett hus har fått nytt avløp
- Skiftet en veranda

For øvrig viser styret til orientering om borettslagets drift bakerst i heftet.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

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 2015.

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 2 860 392,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 157 506,-.

Dette er kr 244 506 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vesentlig høyere aktivitet enn planlagt. I tillegg ble ett av prosjektene en del dyrere enn antatt. Flere akutte vannskader i kom tillegg og prisene på Kabel-TV har økt.

### **Resultat**

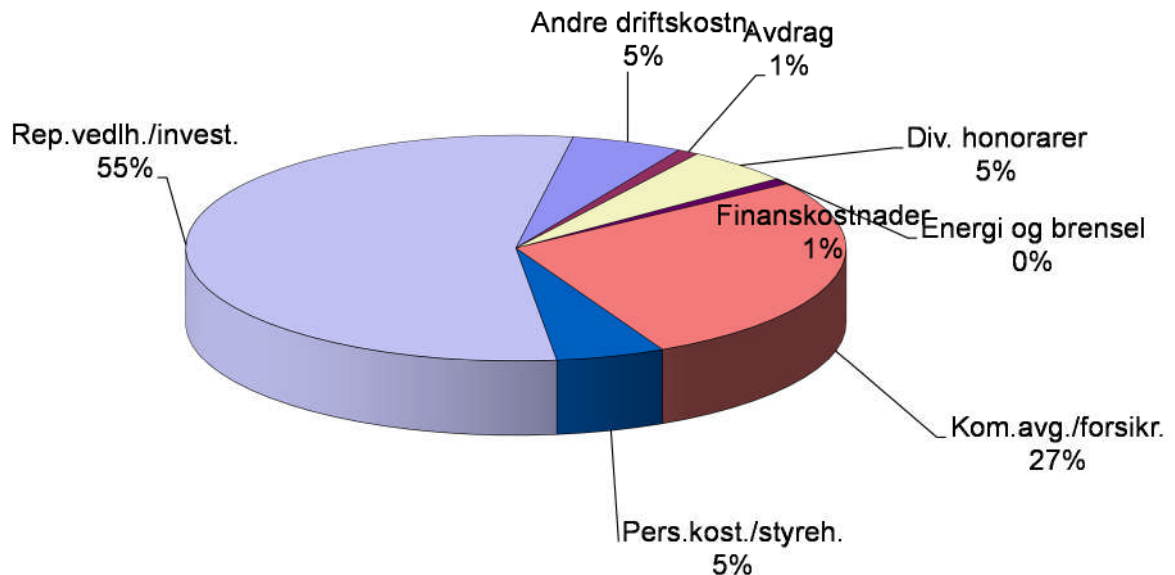
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -312 691,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 461 862,-.

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.

## KOSTNADSDIAGRAM - BRANNFJELLVEIEN BRL



## 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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000,- Større prosjekter som er planlagt er nødvendig omskiftning av tak og drenering.

### 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

Forsikringspremien for 2015 er budsjettert med kr 258 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brannfjellveien Borettslag.

### Lån

Brannfjellveien Borettslag har lån i Eika med 14 år gjenstående løpetid og flytende rente på 3,35% pr 13.03.2015.

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**

Det er vedtatt å innføre merverdiavgift på forretningsførerhonoraret samt øvrige forretningsførertjenester fra 01.01.2015.

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 en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.03.2015.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 19.03.2015  
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/    Thor Arvid Dyrerud /s/    Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/

Jan Kjærem /s/

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag, som viser et underskudd på kr 312 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret 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 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 regnskapsestimaterne 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 Brannfjellveien Borettslag per 31. desember 2014, 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 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 dekning av tap 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. april 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>808 416</b>	<b>2 009 735</b>	<b>808 416</b>	<b>461 862</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-312 691	-151 419	-96 000	-4 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-33 862	-1 049 900	-34 000	-33 378
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-346 553</b>	<b>-1 201 319</b>	<b>-130 000</b>	<b>-37 378</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>461 862</b>	<b>808 416</b>	<b>678 415</b>	<b>424 484</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		553 729	1 257 438		
Kortsiktig gjeld		-91 866	-449 022		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>461 862</b>	<b>808 416</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 860 392	2 712 444	2 845 000	3 225 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 860 392</b>	<b>2 712 444</b>	<b>2 845 000</b>	<b>3 225 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 713	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 750	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 436	-88 344	-93 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-71 427	-17 144	-29 000	-30 000
Kontingenter		-18 800	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 403 110	-1 176 814	-1 250 000	-1 300 000
Forsikringer		-234 441	-232 135	-246 000	-258 000
Kommunale avgifter	8	-645 523	-600 938	-632 000	-760 000
Energi/fyring		0	0	-1 000	-1 000
Kabel-/TV-anlegg		-359 606	-293 148	-308 000	-371 000
Andre driftskostnader	9	-156 575	-249 026	-158 000	-198 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 157 506</b>	<b>-2 853 449</b>	<b>-2 913 000</b>	<b>-3 234 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-297 114</b>	<b>-141 005</b>	<b>-68 000</b>	<b>-9 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 518	33 734	1 000	5 000
Finanskostnader	11	-28 096	-44 148	-29 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 578</b>	<b>-10 414</b>	<b>-28 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-312 691</b>	<b>-151 419</b>	<b>-96 000</b>	<b>-4 000</b>
Fra opptjent egenkapital		-312 691			

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
Aksjer og andeler	13	25	25
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 290 492</b>	<b>8 290 492</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer		0	234 441
Driftskonto i OBOS-banken		341 889	309 380
Sparekonto i OBOS-banken		211 839	713 616
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>553 729</b>	<b>1 257 438</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 844 221</b>	<b>9 547 930</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		7 549 215	7 861 907
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 558 615</b>	<b>7 871 307</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	681 639	715 501
Borettsinnskudd	15	512 100	512 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 193 739</b>	<b>1 227 601</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		91 537	449 021
Påløpte avdrag		329	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>91 866</b>	<b>449 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 844 221</b>	<b>9 547 930</b>

Pantstillelse	16	2 512 100	2 512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo 19.03.2015  
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/    Thor Arvid Dyrerud /s/    Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/

Jan Kjærem /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 KLASIFISERING 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.

**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	2 796 216
Diverse	960
Leietillegg for påbygg	63 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 860 392</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 713
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 713</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 150 000

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 188
OBOS	-8 600
OPAK AS (Tak)	-27 315
OPAK AS	-34 324
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-71 427</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-884 402
Drift/vedlikehold VVS	-379 455
Drift/vedlikehold elektro	-1 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 360
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 403 110</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-369 388
Feieavgift	-18 678
Renovasjonsavgift	-257 456
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-645 523</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-33 020
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 619
Driftsmateriell	-700
Snørydding/gressklipping	-39 000
Andre fremmede tjenester	-9 009
Kontor- og datarekvisita	-720
Kopieringsmaterieill	-3 070
Trykksaker	-3 154
Porto	-5 401
Gaver	-1 999
Bank- og kortgebyr	-799
Velferdskostnader	-784
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-156 575</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 839
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 518</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt as renter	-27 496
Eika Boligkreditt as gebyr	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-28 096</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	4 863 115
Oppskrevet 1972	1 471 801
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 334 916</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.134/bnr.8 M. flere

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 1 Pålydende: 25 Balanseført verdi: 25

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,80%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 284 499
Nedbetalt i år	33 862
	-681 639
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-681 639</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-448 600
Øket tidligere	-63 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-512 100</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	512 100
Pantelån	681 639
Påløpte avdrag	329
<b>TOTALT</b>	<b>1 194 068</b>

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

Bygninger	6 334 916
Tomt	1 955 551
<b>TOTALT</b>	<b>8 290 467</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Rehabilitering av piper

#### **Styrets forslag**

Det igangsettes rehabilitering av pipeløp i alle hus. Dette finansieres ved hjelp av lånefinansiering. Selve skorsteinsrehabiliteringen har en makspris på 2 640 000, avhengig av metode. I tillegg til det komme kostnader til kommunale avgifter, vask, maling og utskifting av enkelte pipetopper.

Bakgrunn: Vi er pålagt av brann- og feiervesenet å rehabilitere alle pipene i borettslaget, da nesten alle pipene har alvorlige mangler. Utbedringene vil bli foretatt enten ved et keramiske rør føres ned i pipa, eller ved at det støpes nytt pipeløp innenfra, ved såkalt isodorteknikk. Begge teknikker gir god sikkerhet mot pipebrann. Isodor gir oppstillingsgrad 2, det vil si at to sider av pipa kan dekkes til. Keramiske rør gir oppstillingsgrad 3, som vil si at pipa kan dekkes til/bygges inn på tre sider.

Vi anbefaler at de som har gamle, åpne peiser eller parafinkaminer bytter ut disse i forbindelse med piperehabiliteringen. Leverandøren har en rikholdig katalog man kan velge i.

#### **Styrets innstilling:**

Pipeprosjektet vedtas med de ovennevnte kostnadsrammer. Styret gis fullmakt til nødvendig låneopptak.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder er ikke på valg

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Pål Martin Sand	Brannfjellveien 65 A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Morten Archer Bugge	Brannfjellveien 73
Kjetil Løvik	Røhrts vei 27

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Christoffer Paur Knudsen      Brannfjellveien 48 A
2. Tale Storvik                      Brannfjellveien 43 B

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:****D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
-------------	--------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Oslo, 10.04.2015

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Pål Skage Dahlberg  
Nora Almås Gundersen  
Erik Trygve Monsen

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

I året som har gått har styret avviklet ti møter, ett ekstraordinært. Vi har skiftet fire tak og gravd ett nytt avløp, rehabilitert en veranda og innhentet tilbud på rehabilitering av piper. Vi har også inngått rammeavtale med rørleggerfirma med døgnvakt som gir rabatter både til borettslag og beboere ved utført arbeid.

I tillegg har vi brukt en del tid på reklamasjon på tidligere byggearbeider. Blant annet har det vært feil på flere av verandaene som er rehabilitert i borettslagets regi de siste årene. Noen av disse sakene er løst, andre jobber vi fortsatt med.

Dessverre bruker vi unødvendig mye tid på fastlåste nabokonflikter i enkelte hus. De fleste er flinke til å være gode naboer og ha en fin tone med naboen i samarbeidets ånd. Noen klarer ikke dette, og burde kanskje vurdere om tomannsbolig er den ideelle boformen for dem. Styrets oppgave er å håndheve husordensregler og vedtekter, og å sikre at bygningsmassen blir forsvarlig vedlikeholdt.

Takket være gode naboer i borettslaget har vi nå fått på plass nye nettsider. Disse er fortsatt under utvikling, men er både penere og rimeligere enn de forrige.

Vi har også satt i gang arbeidet med en beboerhåndbok. Tanken er at denne skal ligge på nettsidene og inneholde all relevant informasjon dere som beboere måtte behøve. Det forrige styret bestilte en tilstandsrapport av takene i borettslaget. Denne har gjort at vi nå har god oversikt over vedlikeholdsbehovet når det gjelder tak. Vi er likevel avhengige av at dere melder fra om dere oppdager tegn til fuktskader eller andre ting.

Vi oppfordrer nå alle til å skifte soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad, der dette ikke er gjort allerede. Der det oppstår akutte problemer, dekker borettslaget kun kostnaden til utskifting av selve røret, og ikke gjenoppføring av badet. Det vil derfor være svært lønnsomt å skifte soilrøret i forbindelse med baderomsrenovering.

### Styret

Borettslaget har egen hjemmeside [www.brannfjellveien.no](http://www.brannfjellveien.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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10601. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **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](http://www.canaldigital.no).

### **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](http://www.obos.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Tak og piper	Det er lagt nytt tak på to hus og utbedret mindre lekkasjer og feil på flere andre tak. Det er også foretatt inspeksjon av samtlige pipeløp i borettslaget og det arbeides med en fremdriftsplan for rehabilitering av disse.
2013 - 2013	Vegger og beising	Det er utbedret flere verandaer og byttet ut noe panel.
2013 - 2013	Drenering, vann og kloakk	Det er kontrollert flere hus i perioden, og det er også utbedret lekkasjer samt planlagt og forberedt for utskifting av rør på to hus.
2009 - 2010	Ny grenselinje mot	Ny grenselinje mot Lille Ekeberg - med planting av hekk gjennomført.
2009 - 2010	Beisingen er i slutfasen -	avsluttet sommeren 2010
2008 - 2008	Beising av hus	
2008 - 2009	Kabel tv-anlegg	
2007 - 2007	Vann og kloakk	Det har vært utført dreneringsarbeide på 1 hus. Det er også høytrykksspylt og kontrollert kloakkrør i flere hus, og det er også skiftet og utbedret bunnledninger.
2007 - 2007	Tak	Det er byttet 1 tak.
2007 - 2009	Beising av alle hus	Beisingen startet i 2007 og vil avsluttes vår/sommeren 2009.
2000 - 2001	Alle hus ble beiset.	
1994 - 1995	Utskifting av el.anlegg	Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95
1994 - 2007	Forbedring av avløp og drenering	Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.
1992 - 2002	Etterisolering og kledning	Etterisolering og utskifting av kledning har pågått siden 1992 og omfatter samtlige hus; ble slutført i 2002.