

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

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 **21.05.07 kl 18 .30 i Ekeberghuset.**

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 Brannfjellveien Borettslag avholdes
mandag 21.05.2007 kl. 18.30 i Ekeberghuset.

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 FOR 2006

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

Forslag fra Ann-Karin Grønvold ang. varmepumper – se side 21

6. VALG AV TILLITSVALGTE – se side 21

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 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, 26.02.2007
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/

Trygve Henriksen /s/

John Terje Rabben /s/

Anne-Lise Rabben /s/

Svein Oscar Sundal /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Nestleder	Trygve Henriksen	Brannfjellvn 46
Styremedlem	John Terje Rabben	Brannfjellvn 67
Styremedlem	Anne-Lise Rabben	Enoks Vei 3
Styremedlem	Svein Oscar Sundal	Brannfjellvn 73

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Turid Winther-Larsen	Brannfjellvn 33
Varamedlem	Gudmund Øiseth	Brannfjellvn 69

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling		
Tom Jacobsen		Røhrts Vei 33
Varadelegert OBOS generalforsamling		
Trygve Henriksen		Brannfjellvn 46

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Inger Elisabeth Østraat	Brannfjellvn 63
Valgkomite	Janne Alvheim	Brannfjellvn 49
Valgkomite	Arnfinn Strålberg	Brannfjellvn 53

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 950526548, ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

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

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter, fordelt på 47 bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 og er på 37410 m² har følgende gårds- og bruksnummer :
134 - 10, 11, 12, 8, 9

Første innflytting skjedde i 1949.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-tv tjenester. Har du spørsmål til leveransen eller spørsmål om Internett og Digital TV kan du ringe tlf. 06090, mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 18.00.

Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe tlf. 06090 mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 22.00.

Eller benytt e-post til: kabel-tv@canaldigital.no.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no.

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

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 23 16 51 00. Det er registrert 3 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2007.

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 sløkkingsutstyr 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.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet den nye 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 Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

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 25% ekstra fri ringetid på mobilabonnementene Fri 60 og Fri 120
- Det gis kontantfratrekk på fra kr 500 - til kr 1500 per år avhengig av abonnementstype. (Kontantfratrekk gis kun hvis kunden ikke 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.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester hos Smartcall.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Etterisolering og utskiftning av kledning har pågått siden 1992, omfatter samtlige hus, og ble slutført i 2002.

Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene har den enkelte beboer bekostet, gjennomføringen pågikk 1994/95.

Arbeider med forbedring av avløp og drenering, samt takutbedringer, ble påbegynt i 1994, og vil løpe videre de nærmeste årene.

I 2000/2001 ble alle hus beiset.

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 If Skadeforsikring med polisenummer 5400490. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid egen ha 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, bestiller 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, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt 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

Møter og befaringer:

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, samt deltatt i diverse befaringer.

Drenering, vann og kloakk:

Det har i perioden vært utført dreneringsarbeide på 1 hus.

Det er utbedret 1 utvendige vannlekkasje.

Det er høytrykksspylt og kontrollert kloakkrør i flere hus, og det er også skiftet og utbedret bunnledninger.

Tak og piper:

Der er flere tak og piper som vil ha behov for utbedringer de nærmeste årene, og styret har kartlagt omfanget av dette og vil utbedre 2 tak i år.

Vegger og beising:

Det er planlagt beising av borettslaget i år. Arbeidene startet i løpet av våren. Vi minner om fargekodene:

4740 Y86 R (027) Låverød

2245 Y 18R (153) Solgul

3504 19R Varmgrå

Det vil bli benyttet Jotun Drygolin Extrem oljedekbeis som gir lengre vedlikeholdsintervaller.

Tilbygg:

Det er fortsatt økende interesse for dette og styret har behandlet flere søknader om tilbygg og påbygg.

Mulighet for tilbygg:

Forutsetningene for å kunne sette opp tilbygg har endret seg med kommunens endring av utnyttelsesgraden på tomtene tilhørende borettslaget. Styret arbeider med en ny plan for dette.

Tomtegrense mot Lille Ekeberg Borettslag:

Justering av grensen mot Lille Ekeberg borettslag er til behandling hos PBE og forventes ferdigbehandlet i løpet av våren. Opparbeidelse av grenselinjen og planting av hekk starter umiddelbart.

Lekeplassen:

Forskrift om "Sikkerhet ved lekeplassutstyr" ble vedtatt av Stortinget den 19. juli 1996. Forskriften fastslår at den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr, er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes.

Hafslund Sikkerhet Bedrift AS gjennomførte sommeren 2005 en kontroll av borettslagets lekeplass mot nevnte forskrifts bestemmelser. Kontrollresultatet viste noen bemerkninger.

Ovennevnte forskrift legger et stort ansvar på eier av lekeplassutstyr (i dette tilfellet borettslaget) noe som betyr at eier kan komme i erstatningsansvar ved ulykker på lekeplassene. Forskriften krever videre at eier sørger for at lekeplassene er underlagt et jevnlig ettersyn. Borettslaget har årlig ettersyn og utbedrer de mangler som blir påpekt. I år vil sanden under og rundt lekeapparatene byttes med godkjente støtabsorberende matter for økt sikkerhet.

Antenneanlegg:

Styret har inngått avtale med Canal Digital om utbredelse av antenneanlegget. Arbeidene skal være ferdigstilt i løpet av våren.

Nærmere informasjon om fremdriften og hvilke muligheter og valg den enkelte har i forbindelse med dette blir distribuert fortløpende.

Måling av radon

Styret har gjennomført radonmåling av alle hus i borettslaget. Resultatet av målingen foreligger i løpet av juni måned.

Borettslagets hjemmeside

Styret har igangsatt arbeid med egen hjemmeside for borettslaget. Adressen er www.brannfjellveien.no

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006**REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og

årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på minus kr. 25.276,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 2.807.157,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslagets styre har for 2007 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2007. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2007" og "Budsjett 2007".

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 2.137.188,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 2.218.969,-. Dette er kr 207.000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avsetningen til oppussing av nytt styrerom ikke ble noe av.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årregnskapet).

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.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 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 2007

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.
Renovasjonsavgiften øker med 5%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har for tiden ingen lån.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95% per. 01.01.2007.
Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 10 % til kr 68.759,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen 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 12,9%.

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. 45% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatet.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 420.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i resultatet på kr 504.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

Driften i 2007 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, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2007 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 26.02.2007

I styret for Brannfjellveien Borettslag

Anne-Lise Rabben /s/ Tom Jacobsen /s/ Svein Sundal /s/
Trygve Henriksen /s/ John Terje Rabben /s/

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et underskudd på kr 25 276. 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 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 2006 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.

Oslo, 26. februar 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	2 832 433	2 832 433	2 807 157
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	-25 276	-245 500	504 000
B. Årets endring i disp. midler	-25 276	-245 500	504 000
C. Disponible midler 31.12	2 807 157	2 586 933	3 311 157
Spesifikasjon av disponible midler			
Omløpsmidler	3 182 551		
Kortsiktig gjeld	-375 395		
Disponible midler	2 807 157		

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 137 188	2 137 000	2 137 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 137 188	2 137 000	2 137 000
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	3	-19 295	-20 000	-20 000
STYREHONORAR	4	-140 000	-140 000	-140 000
REVISJONSHONORAR	5	-3 969	-4 000	-4 000
FORR.FØRERHONORAR		-62 508	-62 500	-69 000
KONSULENTHONORAR	6	-12 906	-12 000	-12 000
KONTINGENTER		-18 800	-19 000	-19 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-1 161 274	-1 360 000	-598 000
FORSIKRINGER		-316 911	-317 000	-358 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-333 455	-344 000	-349 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	8	-149 850	-148 000	-148 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 218 969	-2 426 500	-1 717 000
DRIFTSRESULTAT:		-81 781	-289 500	420 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	9	56 881	45 000	84 000
FINANSKOSTNADER	10	-376	-1 000	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		56 505	44 000	84 000
ÅRSRESULTAT		-25 276	-245 500	504 000
OVERFØRINGER:				
FRA OPPTJENT EGENKAPITAL		-25 276		

BALANSE

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	11	6 334 916
TOMT		1 955 551
AKSJER OG ANDELER	12	25
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 492

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	13	357 845
DRIFTSKONTO I OBOS		943 780
SPAREKONTO I OBOS		1 880 927
SUM OMLØPSMIDLER		3 182 551

SUM EIENDELER		11 473 043
----------------------	--	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 94 * 100		9 400
OPPTJENT EGENKAPITAL		10 576 149
SUM EGENKAPITAL		10 585 549

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

BORETTSINNSKUDD	14	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		512 100

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		375 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		375 395

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 473 043
---------------------------------	--	-------------------

PANTSTILLELSE	15	512 100
GARANTIANSVAR		0

OSLO, 31.12.2006

STYRET FOR BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

John Terje Rabben /s/ Trygve Henriksen /s/ Svein Sundal /s/
Tom Jacobsen /s/ Anne-Lise Rabben /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Dette er det første regnskapsåret borettslaget fører årsregnskap i samsvar med regnskapsloven og den nye forskriften. Det er derfor tatt inn driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger fra foregående regnskapsår som ligger vedlagt. Neste år vil sammenlignbare tall innarbeides i rapporten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 088 696
<u>Leietillegg for påbygg</u>	<u>48 492</u>
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 137 188

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>-19 295</u>
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 295

Det har gjennomsnittlig vært 0 ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 140 000,-.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 3 969,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Juridiske avdeling	-10 156
Advokat Schjødt	-750
Hafslund Sikkerhet	-2 000
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-12 906

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-266 565
Drift/vedl.hold VVS	-711 420
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-74 536
Kabel/Tv-anlegg	-108 753
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 161 274

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 454
Skadedyrarb./soppkontroll	-16 115
Div. leiekostnader	-24 000
Snørydding/gressklipping	-34 103
Kontor- og datarekvisita	-4 053
Trykksaker	-2 107
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 400
Andre kontorkostnader	-1 141
Porto	-4 161
Bankgebyr	-989
Velferdskostnader	-10 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 850

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	52 402
Renter av driftskonto i OBOS	4 478
SUM FINANSINNTEKTER	56 881

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-376
SUM FINANSKOSTNADER	-376

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	4 863 115
Oppskrevet 1972	1 471 801
SUM BYGNINGER	6 334 916

Tomten er kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.8-12

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

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

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

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Ekeberghuset	1	25	25

Den samlede aksjekapital i Ekeberghuset er på kr 25

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IF Skadeforsikring 2007	357 845
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	357 845

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-448 600
Øket tidligere	-63 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-512 100

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: kr 512.100,-

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr. 8.290.467,-.

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTN.	1	2 137 188	2 137 188	2 137 000	2 137 000
RENTEINNTEKTER	2	38 971	18 010	0	45 000
SUM INNTEKTER		2 176 159	2 155 198	2 137 000	2 182 000
UTGIFTER:					
KONT. TIL BOLIGBYGGELAG		-19 000	-16 650	-19 000	-19 000
REVISJONSHONORAR		-3 969	-3 937	-4 000	-4 000
STYREHONORAR		-120 001	-120 000	-120 000	-140 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-56 828	-56 828	-56 000	-62 500
KONS. OG FORVALTN.TJEN	3	-74 406	-372	-74 000	-12 000
PERSONALUTGIFTER	4	-16 381	-17 258	-18 000	-20 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-653 108	-655 236	-1 242 000	-1 360 000
RENTEUTGIFTER	6	-376	-884	-1 000	-1 000
FORSIKRINGER		-293 756	-226 164	-294 000	-317 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-314 501	-300 440	-316 000	-344 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	7	-135 771	-125 016	-150 000	-148 000
SUM UTGIFTER		-1 688 097	-1 522 785	-2 294 000	-2 427 500
RESULTAT FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		488 062	632 413	-157 000	-245 500
FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER					
ENDRING DISP. MIDLER		488 062	632 413	-157 000	-245 500
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 344 371	1 711 958	2 344 371	2 832 433
ÅRETS BEVEGELSE		488 062	632 413	-157 000	-245 500
DISPONIBLE MIDLER 31.12		2 832 433	2 344 371	2 187 371	3 077 933

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2005	2004
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		1 092 377	1 593 247
SPAREKONTO I OBOS		1 828 524	791 050
SUM OMLØPSMIDLER		2 920 901	2 384 296
KORTSIKTIG GJELD:			
LEVERANDØRGJELD		-88 469	-39 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-88 469	-39 926
DISPONIBLE MIDLER		2 832 433	2 344 371
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
AKSJER OG ANDELER	8	25	25
BYGNINGER	9	6 334 916	6 334 916
TOMT		1 955 551	1 955 551
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 492	8 290 492
LANGSIKTIG GJELD:			
BORETTSINNSKUDD	10	-512 100	-512 100
ANDELSKAPITAL 94 x 100		-9 400	-9 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		-521 500	-521 500
PANTSTILLELSE	11	512 100	512 100
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2005

Styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Trygve Henriksen /s/ Tone Undeli /s/

Svein Sundal /s/ John Terje Rabben /s/

5)

Forslag til generalforsamling fra Ann-Karin Grønvold:

"Det gis mulighet for å installere varmepumper."

Styret mener at saken ikke er tilstrekkelig utredet og ønsker å komme tilbake til dette på neste års generalforsamling. Flere tilsvarende borettslag vi kan sammenligne oss med har ikke godkjent montering av varmepumper på grunn av ulemper med støy. Det foregår imidlertid fortløpende utvikling på dette området så styret foreslår følgende:

"Det tillates ikke montering av varmepumper.

Styret utreder muligheter og eventuelle ulemper og legger saken frem på neste års generalforsamling."

6)

Valgkomiteens arbeid, og innstilling for fremleggelse på generalforsamlingen 2007

Valgkomiteen har hatt to møter, og snakket med aktuelle kandidater. Etter informasjon fra dagens styre stiller flere styremedlemmer til gjenvalg, og vi ønsker samtidig at

Vi får en viss utskiftning, sånn at vi ikke får stor utskiftning på en gang
Jevn fordeling kvinner og menn
Jevn spredning på horisontaldelte / vertikaldelte hus og med god spredning i hele borettslagets område

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Med hilsen fra valgkomiteen

Janne Alvheim (sign.)

Arnfinn Strålberg (sign.)

Inger Østraat (sign.)

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE**A Leder (2 år)**

Ikke på valg i år.

B Styremedlemmer (2 år)

1. Jon Terje Rabben, Brannfjellveien – Gjenvalg
2. Turid Winther-Larsen, Brannfjellveien 33, leil 2801, (H – Midtre område) – Nyvalg (tidl. vara)

C Varamedlemmer (1 år)

1. Wencke Harms, Brannfjellveien 75, (H – Øvre stikkvei) – Nyvalg
2. Christian Rygg, Brannfjellveien 36 (Leil 1312 (H - Midtre område) - Nyvalg

D Valgkomite (1 år)

Dagens valgkomite stiller sine plasser til disposisjon ved benkeforslag.

E Delegat til OBOS' generalforsamling: Tom Jacobsen (leder)

Vara til OBOS' generalforsamling: Nestleder (velges av sittende styre)