

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

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.

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 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  
tirsdag 14. juni. 2011 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 OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

#### 4. 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, 03.05.2011

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/

Wencke Harms /s/

Gro Tømmereek /s/

Thor Arvid Dyrerud /s/

Jan Egil Kjærem /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Nestleder	Wencke Harms	Brannfjellveien 75
Styremedlem	Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
Styremedlem	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Jan Egil Kjærem	Enoks Vei 1

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Merethe Einarsen	Brannfjellvn 48
Varamedlem	Thomas Berg	Brannfjellvn 55

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Varadelegert	Wencke Harms	Brannfjellveien 75

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Siri Odilie Jansen Kroeze	Brannfjellveien 30
Valgkomite	Bente Bryhn	Brannfjellveien 26
Valgkomite	Bendik Noraberg	Brannfjellvn 65

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### 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.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 37410 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 134 - 8, 9,10,11,12,79,80, og 81.

Første innflytting skjedde i 1949.

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

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### **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 er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe telefon 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://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 krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

### **TELEFONI**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no/telenor](http://www.obos.no/telenor)

### **ENERGIMERKING**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

### **BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 23 16 51 00.

Det er ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

### **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](http://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.

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10601. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

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](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.

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.

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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.

## **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 borettslaget 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.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

- |             |   |
|-------------|---|
| 2009 - 2010 | Ny grenselinje mot Lille Ekeberg, - med planting av hekk gjennomført. Pågående oppfølging og vedlikehold.         |
| 2007 - 2010 | Beisingen av samtlige hus avsluttet sommeren 2010.  |
| 2008 – 2009 | Kabel tv-anlegg, byttet til bakkenett.  |
| 1994 - 1995 | Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95. |
| 1994 - 2010 | Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.                 |
| 1992 - 2010 | Etterisolering og utskiftning av kledning ble påbegynt i 1992 og har påløpt hele tiden siden.                     |

## **STYRETS ARBEID**

### **Møter og befaringer:**

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 regulære styremøter, samt flere møter med beboere om særskilte saker. Styret har også deltatt på diverse befaringer.

### **Drenering, vann og kloakk:**

Det er kontrollert vannrør i flere hus, og det er også utbedret vannlekkasjer i to leiligheter.

### **Tomtestørrelser:**

Styret har i perioden jobbet med kartlegging av tomtestørrelser med tanke på å få en oversikt over fremtidige utbyggingsmuligheter.

### **Vegger og beising:**

Alle hus i borettslaget er nå ferdig beiset. Det har i tillegg vært behov for til dels omfattende utskifting av panel på grunn av råte. Arbeidene ble slutført sommeren 2010.

### **Kabel-tv:**

Fjerning av gamle luftkabler startet sommeren 2010 og vil bli slutført sommeren 2011.

### **Tilbygg:**

Det er fortsatt stor interesse og styret har behandlet flere søknader om tilbygg, påbygg og større endringer av opprinnelige leiligheter. Det er også satt i gang tiltak for å få utarbeidet retningslinjer for ombygging av loft til bruksareal, samt en

beskrivelse av hvordan man går frem for å kunne gjøre endringer/ombygginger av leiligheter.

**Radon:**

Styret har tidligere fått gjennomført radonmåling av alle hus i borettslaget. Det er startet installasjon av radonbrønner og andre tiltak i de husene som har for høye verdier. Arbeidet ventes slutført i løpet av høsten 2011. Tiltakene vil begrense innsig av radongass til et nivå under det myndighetene setter som anbefalt verdi.

**HMS:**

Styret har i perioden fått installert 2 røykvarslere og 1 brannslukkingsapparat i alle leiligheter. Det er utbedret feil på lekeplassen. Det er fortatt kartlegging og tiltaksplan for å få utbedret de forhold som strider mot HMS reglene.

**BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010****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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 239 198,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

**DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 404 164,-.

**INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 2 655 544,- mot budsjettet kr 2 417 000,-. Dette er kr 238 544,- høyere enn budsjettet og antas å være en skrivefeil i budsjettet.

Andre innbetalinger på kr 11.800,- gjelder viderefaktureringer fra borettslaget

**KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 2 352 073,- mot budsjettet kr 2 307 050,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, hva gjelder totalbeløpet, men enkelte avvik under postene:

- Personalkostnader: Kostnaden utgjorde kr 40 890,-. Det var budsjettet med kr 20 000,-. Avviket skyldes at styrehonorar for 2009 ble utbetalt i 2010. Overskridelsen utgjør i sin helhet arbeidsgiveravgift av styrehonoraret.



- **Konsulenthonorar:**  
Kostnaden utgjorde kr 45 179,-. Det var budsjettert med kr 30 000,-. Avviket skyldes høyere forbruk av konsulent tjenester/juridisk bistand, enn forutsatt.
- **Drift og vedlikehold:**  
Kostnaden utgjorde kr 833 694,-. Det var budsjettert med kr 700 000,-. Avviket utgjør kr 133 694,-, og skyldes kostnader til innkjøp av brannslukkingsapparater, og røykvarslere.
- **Andre driftskostnader:**  
Her var det budsjettert med kr 200 000,-. Kostnaden utgjorde kr 94 613,-. Avviket skyldes noen utsatte arbeidere.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i Terra Boligkredit AS til en flytende rentesats 3,35% pr.dd.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

### **RENTER PÅ INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	3,00% under kr 500.000
	3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10% over kr 2 mill

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker ikke fra 2010 til 2011. Bytte av forsikrings selskap inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

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

### **BUDSJETT 2011**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 388 000,- og et årsresultat på kr 313 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det avsatt midler til blant annet installasjon av radonavtrekk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 03.05.2011

I styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/

Wencke Harms /s/

Gro Tømmereek /s/

Thor Arvid Dyrerud /s/

Jan Egil Kjærem /s/

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 239 198, 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 internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Brannfjellveien Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 begrenset revisjon 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2011

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

*Statsautorisert revisor*

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>236 767</b>	<b>960 091</b>	<b>236 767</b>	<b>404 164</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		239 198	-2 705 200	44 950	313 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-71 801	-18 124	0	-75 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>167 397</b>	<b>-723 324</b>	<b>44 950</b>	<b>238 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>404 164</b>	<b>236 767</b>	<b>281 717</b>	<b>642 164</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		449 527	566 596		
Kortsiktig gjeld		-45 363	-329 829		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>404 164</b>	<b>236 767</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 643 744	2 346 060	2 417 000	2 710 000
Innbetalinger		11 800	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 655 544</b>	<b>2 346 060</b>	<b>2 417 000</b>	<b>2 710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 150	-19 740	-20 000	-22 000
Styrehonorar	4	-150 001	-140 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-85 772	-81 688	-88 250	-90 000
Konsulenthonorar	6	-45 179	-21 168	-30 000	-30 000
Kontingenter		-18 800	-19 100	-19 600	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-833 694	-3 576 293	-700 000	-800 000
Forsikringer		-342 302	-325 987	-335 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-473 755	-458 802	-480 200	-546 000
Energi/ fyring		-750	0	0	-1 000
Kabel- / TV-anlegg		-282 056	-223 870	-280 000	-295 000
Andre driftskostnader	9	-94 613	-182 914	-200 000	-165 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 352 073</b>	<b>-5 053 437</b>	<b>-2 307 050</b>	<b>-2 322 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>303 471</b>	<b>-2 707 377</b>	<b>109 950</b>	<b>388 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 239	19 870	0	1 000
Finanskostnader	11	-66 512	-17 694	-65 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-64 273</b>	<b>2 177</b>	<b>-65 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>239 198</b>	<b>-2 705 200</b>	<b>44 950</b>	<b>313 000</b>

## Overføringer:

Til opptjent egenkapital	239 198	
Fra opptjent egenkapital		2 705 200

	<b>BALANSE</b>		
	Note	2010	2009
<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>			
Kundefordringer		192	0
Kortsiktige fordringer	14	196 818	100 843
Driftskonto i OBOS		186 295	401 429
Sparekonto i OBOS		66 222	64 324
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>449 527</b>	<b>566 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 740 019</b>	<b>8 857 088</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		6 263 081	6 023 883
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 272 481</b>	<b>6 033 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 910 075	1 981 876
Borettsinnskudd	16	512 100	512 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 422 175</b>	<b>2 493 976</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		45 363	170 088
Skyldig offentlig myndigheter	17	0	19 741
Annen kortsiktig gjeld		0	140 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 363</b>	<b>329 829</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 740 019</b>	<b>8 857 088</b>
Pantstillelse	18	2 512 100	2 512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2011,  
Styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/                      Wencke Harms /s/                      Gro Tømmereek /s/  
Thor Arvid Dyrerud/s/                      Jan Egil Kjærem /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 595 252
Leietillegg for påbygg	48 492
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 643 744</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 150 001,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000,-

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

Juridisk bistand	-28 594
OPAK AS	-16 585
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 179</b>

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

Malerarbeid	-200 200
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-200 200</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-259 105
Drift/vedlikehold VVS	-130 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 048
Egenandel forsikring	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-833 694</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-278 714
Feieavgift	-9 234
Renovasjonsavgift	-185 807
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-473 755</b>

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

Lokalleie	-13 738
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 351
Snørydding/gressklipping	-26 462
Andre fremmede tjenester	-3 500
Kontor- og datarekvisita	-13 756
Trykksaker	-1 248
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 011
Porto	-6 092
Bank- og kortgebyr	-994
Velferdskostnader	-14 713
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 613</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	341
Renter av sparekonto i OBOS	1 898
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 239</b>

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

Renter, lån i Terra	-65 476
Termingebyr	-600
Oppbevaringsgebyr	-376
Renter leverandørgjeld	-60
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-66 512</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1949	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, jfr. note om drift og vedlikehold.

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

Selskapet 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,-

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	196 818
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>196 818</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,35%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2009	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	18 124
Nedbetalt i år	71 801
	-1 910 075
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 910 075</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 741
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-19 741</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 422 175,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010  
en bokført verdi på kr 8 290 492,-

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styreleder ble valgt for 2 år i 2010 og er ikke på valg.**

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

Thor Arvid Dyrerud  
Jan Egil Kjærem

Brannfjellveien 39  
Enoks vei 1

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Wenche Harms  
Gro Tømmereek

Brannfjellveien 75  
Brannfjellveien 49

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

1. Jo Mortensen  
2. Vibece Østhus

Brannfjellveien 67  
Brannfjellveien 32

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

**D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

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

Oslo, april 2011

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Valgkomite Siri Odilie Jansen Kroeze  
Valgkomite Bente Bryhn  
Valgkomite Bendik Noraberg

Brannfjellveien 30, 1181 Oslo  
Brannfjellveien 26, 1181 Oslo  
Brannfjellvn 65, 1181 Oslo