Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

tirsdag 1. juni 2010 kl. 18.30 i Ekeberghuset.

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 èn 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 1. juni 2010 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 2009
- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

Fra styret om endring av punkt 7 i husordensreglene, se side 21

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens innstilling står på side 22

Oslo, 19. april 2010
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Wencke Harms /s/ Christian Rygg /s/
Ole Jørgen Setsaas /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Nestleder	Wencke Harms	Brannfjellvn 75
Styremedlem	Christian Rygg	Brannfjellvn 36
Styremedlem	Ole Jørgen Setsaas	Røhrts Vei 31
Styremedlem	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellvn 39

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	Brannfjellvn 75

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Gro Tømmereek	Brannfjellvn 49
Valgkomite	Siri Odilie Jansen Kroeze	Brannfjellveien 30
Valgkomite	Bente Bryhn	Brannfjellvn 26

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 organisasjons-nummer 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 m^2 har følgende gårds- og bruksnummer :
134 - 10, 11, 12, 8, 9

Første innflytting skjedde i 1949.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) 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.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.
Borettslaget er positiv til likestilling og 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 tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten 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.

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 OBOS.

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

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 (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse 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 1 bruksoverlating i borettslaget pr. 01.01.2010.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no . Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer

i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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**.**

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 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 forsikrings-selskapet 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 slokkingsutstyr 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	Ny grenselinje mot Lille Ekeberg, - med planting av hekk gjennomført.
2009	Beisingen er i sluttfasen, - avsluttes sommeren 2010.
2008 - 2009	Kabel tv-anlegg, byttet til bakkenett.
2007 - 2009	Beisingen startet i 2007 og vil avsluttes vår/sommeren 2009.
1994 - 1995	Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95.
1994 - 2008	Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.
1992 - 2008	Etterisolering og utskiftning av kledning har påbegynt i 1992 og har påløpt hele tiden siden
2007 - 2009	Beisingen startet i 2007 og vil avsluttes vår/sommeren 2009.

STYRETS ARBEID

MØTER OG BEFARINGER

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 møter, 1 beboermøte samt deltatt i diverse befaringer.

DRENERING, VANN OG KLOAKK

Det har i perioden vært utført dreneringsarbeider.

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 mulighet for fremtidige utbyggingsmuligheter.

VEGGER OG BEISING

Det er beiset 25 hus i inneværende periode. Det har i tillegg vært behov for til dels omfattende utskifting av panel på grunn av råte. Tre vegger er skiftet i perioden. Arbeidene sluttført i løpet av våren 2010.

KABEL-TV

Arbeidet med utskifting av kabel-tv er utført i perioden og ble sluttført høsten 2009

TILBYGG

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

RADON

Styret har tidligere fått gjennomført radonmåling av alle hus i borettslaget. Det arbeides med tiltaksplan for å begrense innsig av radongass til et nivå under det myndighetene setter som anbefalte verdier.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 viser er underskudd på kr 2 705 200,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 236 767,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 2 346 060,- mot budsjettert kr 2 463 363,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 5 053 437,- mot budsjettert kr 2 521 625,-. Dette er kr 2 531 812,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ferdigstillelse av malerarbeidene på alle hus.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS 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 BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 5% til kr 85 770,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.
Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 3%. Denne økningen inkluderer 2,8% 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.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter,** det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir 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 kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 44 950,- og en forventet reduksjon i disponible midler på kr 27.050,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

Det er budsjetter med kr 700.000,- til drift og vedlikehold som i tillegg til løpende vedlikehold blant annet omfatter sluttføring av beisingen. Det arbeides med tiltaksplan for å begrense innsig av radongass til et nivå under det myndighetene setter som anbefalte verdier. Styret har på nåværende tidspunkt ikke noe kostnadsperspektiv. Hvis det viser seg nødvendig med tiltak vil muligens budsjettet måtte økes noe.

Styret vil eventuelt måtte vurdere låneopptak.

Driften i 2010 forutsetter økning av felleskostnadene med 5,36 % fra 1. juli 2010. Økningen er relatert til overgang til digital pakke fra Canal Digital, og er varslet i eget rundskriv.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 19.april 2010
I styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Wencke Harms /s/ Christian Rygg /s/
Ole Jørgen Setsaas /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon 02 316
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr. 2 705 200. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, 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 rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 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 bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 19. april 2010
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 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		**960 091**	**2 473 037**	**960 091**	**236 767**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-2 705 200	-1 512 946	56 738	44 950
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-18 124	0	0	-72 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-723 324**	**-1 512 946**	**56 738**	**-27 050**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		**236 767**	**960 091**	**1 016 829**	**209 717**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	566 596	1 373 980
Kortsiktig gjeld	-329 829	-413 889
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	**236 767**	**960 091**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 346 060	2 206 812	2 463 363	2 417 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 346 060**	**2 206 812**	**2 463 363**	**2 417 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-139 999	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-4 188	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-81 688	-74 260	-81 700	-88 250
Konsulenthonorar	6	-21 168	0	0	-30 000
Kontingenter		-19 100	-19 600	-19 600	-19 600
Drift og vedlikehold	7	-3 576 293	-2 569 747	-1 220 000	-700 000
Forsikringer		-325 987	-299 581	-328 000	-335 000
Kommunale avgifter	8	-458 802	-440 739	-456 700	-480 200
Kabel- / TV-anlegg		-223 870	-113 336	-123 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-182 914	-163 976	-128 625	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 053 437**	**-3 845 165**	**-2 521 625**	**-2 307 050**
DRIFTSRESULTAT:		**-2 707 377**	**-1 638 353**	**-58 262**	**109 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 870	125 840	115 000	0
Finanskostnader	11	-17 694	-432	0	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 177**	**125 408**	**115 000**	**-65 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 705 200**	**-1 512 946**	**56 738**	**44 950**
OVERFØRINGER:					
Fra opptjent egenkapital		2 705 200	1 512 946		

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 290 492**	**8 290 492**
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	100 843	0
Driftskonto i OBOS		401 429	428 720
Sparekonto i OBOS		64 324	945 260
SUM OMLØPSMIDLER		**566 596**	**1 373 980**
SUM EIENDELER		**8 857 088**	**9 664 472**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		6 023 883	8 729 083
SUM EGENKAPITAL		**6 033 283**	**8 738 483**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 981 876	0
Borettsinnskudd	16	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 493 976**	**512 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		170 088	413 888
Skyldig offentlig myndigheter	17	19 741	1
Annen kortsiktig gjeld	18	140 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**329 829**	**413 889**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 857 088**	**9 664 472**
Pantstillelse	19	2 512 100	512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2009 / 19.04.2010
I styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Wencke Harms /s/ Christian Rygg /s/ Ole Jørgen Setsaas /s/
Thor Arvid Dyrerud / 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 297 568
Leietillegg for påbygg	48 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 346 060**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 140 000,-

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 3 875,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-15 918
OBOS	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 168**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid	-2 495 307
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 495 307**
Drift/vedlikehold bygninger	-586 702
Drift/vedlikehold VVS	-32 170
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-462 114
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 576 293**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-285 999
Feieavgift	-9 438
Renovasjonsavgift	-161 430
Kommunale avgifter	-1 935
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-458 802**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-25 000
Container	-39 212
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 156
Diverse leiekostnader/leasing	-5 231
Vaktmestertjenester	-23 510
Snørydding/gressklipping	-20 713
Kontor- og datarekvisita	-7 181
Trykksaker	-2 409
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 500
Andre kontorkostnader	-24 311
Porto	-5 514
Bank- og kortgebyr	-990
Velferdskostnader	-10 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 914**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	806
Renter av sparekonto i OBOS	19 064
SUM FINANSINNTEKTER	**19 870**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter, lån i Terra	-12 698
Etableringsgebyr	-3 935
Termingebyr	-150
Oppbevaringsgebyr	-376
Renter leverandørgjeld	-535
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 694**

NOTE: 12

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.8 M. flere

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

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Ekeberghuset. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at andelen er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Ekeberghuset	1	25 ,-	25,-

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskudd	100 843
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**100 843**

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, betalte fakturaer fra Canal Digital som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2010.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2009	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 124	
		-1 981 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 981 876**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 741
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**-19 741**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-140 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 493 976 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009
en bokført verdi på kr 8 290 492

SAK 4
FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV PUNKT 7 I HUSORDENS-REGLENE

I forbindelse med avtalen inngått med Lille Ekeberg Borettslag om ny grenselinje og planting av hekk, og de avtaler som da ble inngått om utseende og høyde på hekk ønsker styret å ha de samme regler for hele borettslaget.

Dagens ordlyd:
7. STELL AV HAGE
Hagene skal holdes i vanlig god orden.

Styret skal på bakgrunn av søknad om felling av trær i borettslaget innhente faglige råd hos gartnerkonsulent. Styret fatter så endelig vedtak på bakgrunn av den totale informasjon som foreligger. Med trær menes her bjørketrær .

Hekker, spesielt mot gaten og andre gangveier, skal til enhver tid klippes slik at de ikke er til hinder for gående og trafikken for øvrig. Dersom reglene vedrørende hekklipping ikke blir etterfulgt, har styret anledning til å rekvirere gartner på borettshaverens regning, etter at skriftlig varsel er gitt.

Motorgressklippere, motorsager og andre støyende redskap med motor bør ikke brukes på søn- og helligdager.

Forslag til ny ordlyd:
7. STELL AV HAGE
Hagene skal holdes i god orden.

Søppel og skrot skal ikke oppbevares i hagene.
Dersom dette ikke etterkommes kan borettslaget sørge for rydding på boretshavers regning, etter at skriftlig varsel er gitt.

Alle hekker, og vekster som står som del av hekk, både mot gater og gangveier, interne og eksterne naboer skal til enhver holdes klippet. Med interne naboer menes hager i borettslaget.

Max høyde for alle hekker skal være 2 meter. Dersom naboer er enige, *kan* hekker mellom hager i borettslaget være høyere.

Hekker skal ikke være til hinder for gående og trafikken for øvrig. Hekker skal ikke gå ut over fortau eller vei. Det måles rett opp fra det punktet asfalten begynner. Dersom reglene vedrørende hekklipping ikke blir etterfulgt, har styret anledning til å rekvirere gartner på beboers regning, etter at skriftlig varsel er gitt.

Felling av trær i borettslaget må søkes styret, som på bakgrunn av søknad skal innhente faglige råd hos gartnerkonsulent. Styret fatter så endelig vedtak på bakgrunn av den totale informasjon som foreligger.

Motorgressklippere, motorsager og andre støyende hageredskap skal ikke brukes på helligdager.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Wencke Harms (innstilles som nestleder)	Brannfjellvn 75
Gro Tømmereek	Brannfjellvn 49

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:
(i forbindelse med at Ole Jørgen Setsaas trekker seg)

Jan Kjærem	Enoks vei 1

Styremedlem som ikke er på valg:

Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellvn 39

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Merethe Einarsen	Brannfjellvn 48
Thomas Berg	Brannfjellvn 55

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Siri Kroeze	Brannfjellvn 30
Bente Bryhn	Brannfjellvn 26

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Ingen forslag, velges på generalforsamlingen.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Ingen forslag, velges på generalforsamlingen.

Oslo, mai 2010

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Gro Tømmereek	Brannfjellvn 49
Siri Kroeze	Brannfjellvn 30
Bente Bryhn	Brannfjellvn 26