

1. STYRET

På generalforsamlingen 18. mai 2015 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Helge Steensen	Ikke på valg
Styremedlem:	Britt Næsje	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Pål Henrik Jonassen	Ikke på valg
Varamedlem:	John Vidar Baarli	Valgt for 1 år
Varamedlem:	Cecilie Tank-Nielsen	Valgt for 1 år

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå as.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 932.098.458 og har adressene: Jacob Aalls gate 29 A, 29 B og 29 C, 0364 Oslo.

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget har som formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi bruksrett til egen bolig i det bygget laget eier.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste som utføres av vaktmester Gilberto Teixeira. Vaktmesteren utfører generelt tilsyn med borettslagets eiendom samt vask av hoved- og baktrappene. Fagfolk leies inn ved spesielle behov.

Borettslaget har avtale med Get som levererandør av kabel-tv-tjenester og bredbånd.

Bruksoverlating (tidligere fremleie)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets godkjenning samt godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Brannsikringsutstyr

Alle leilighetene har multikriteriadetektorer (kombinasjon røyk/varme) pluss husbrannslange; dette er borettslaget eiendom. I fellesarealene er det montert sokkelsirener, manuelle brannmeldere pluss pulverapparater på loft og kjeller. Ved alle hovedinngangene er det montert brannalarmsentraler med orienteringsplaner. Borettslaget har inngått avtale med leverandøren om årlig vedlikehold og testing av utstyret. Defekt utstyr skal meldes til styret.

På borettslaget hjemmeside ligger all informasjon om borettslaget; regnskaper, vedtekter, HMS, tidligere rehabiliteringer, vaktmestertjenesten, årsrapporter, rutiner brannvern etc.

Adressen er **www.jacobaallsgt29.no**

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 83825974. Borettslaget var til og med 31. mai -15 forsikret hos Berkley Insurance Norway.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen 18. mai -15 har styret avholdt fire styremøter. Styret generelle oppgaver har vært løpende ordinære driftsspørsmål og –saker, kontakt med forretningsfører og vaktmester pluss informasjon til beboerne.

De siste årene har borettslaget foretatt omfattende vedlikehold og oppgradring av bl.a. brannsikkerhet. Sammenlignet med tifligere perioder har siste år vært rolig. Oslo Kommune v/ Vann- og avløpsetaten påla borettslaget høsten -15 å utbedre avløpsledningen til det offentlige nettet. Dette arbeidet ble påbegynt desember -15. Arbeidet ble avsluttet i februar -16 og ferdigattest på vedlikeholdet er mottatt.

Det har vært liten interesse for montering av nye nettingboder og utvidelse av eksisterende. Dette ble godkjent på årsmøtet i mai 2015, men er foreløpig lagt på is.

Vedlikehold i 2015:

- Årskontroll av brannalarmanlegget
- Gjennomføring av årlig dugnad som bl.a. inkluderer rydding av fellesarealer
- Det er foretatt noe forefallent elektrikerarbeid på loft og kjeller
- Rens av avløpsledningen til det offentlige nettet. Fase 1 av arbeidet.

I borettslaget hjemmeside er det inntatt et kapittel om HMS (Helse - Miljø - Sikkerhet). Disse sidene beskriver formålet med HMS-arbeidet, internkontroll, styrets arbeid og ansvar samt lover og forskrifter.

Dette kapitlet skal utvikles videre spesielt vedr. sjekkliste for styrets egenkontroll.

Denne informasjonen finnes her:

<http://jacobaallsgt29.no/Pages/HMS/HMS.html>

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for borettslag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2015 var totalt på kr. 1.002.912,-

Driftsutgiftene i 2015 var totalt på kr. 1.091.106,-

Resultatet av driften for 2015, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et negativt årsresultat på kr. 206.641,-

Styret foreslår at årets underskudd delvis dekkes av opptjent egenkapital og det overskytende fremføres som udekket tap.

Borettslaget har negativ bokført egenkapital. Bygningen er imidlertid oppført med en verdi langt under den reelle verdien og styret anser derfor at den reelle egenkapitalen er positiv og at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

7. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2016

Inntekts- og Kostnadsoverslag

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og utgifter for 2016. Tallene er vist i budsjettkolonnen. Oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr. 50.561,-. Etter avdrag på lån er det budsjettert med en negativ utvikling av disponible midler med kr. 67.155,-.

Budsjettet for 2016 er basert på at felleskostnadene ikke økes.

Den budsjetterte vedlikeholdskostnaden gjenspeiler bl.a. rehabiliteringen av gårdens avløpsledning som ble avsluttet, og betalt, i 2016.

For de øvrige postene vises det til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget som er utarbeidet på grunnlag av ordinær drift i 2015.

Oslo, 25. april 2016

Styret i Borettslaget Jacob Aalls gate 29

Helge Steensen /s

Britt Næsje /s

Pål Jonassen /s