

Til aksjonærene i AS Maridalsveien 205

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder boligaksjeselskapets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for boligaksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

**Ordinær generalforsamling i AS Maridalsveien 205 avholdes
14. mai 2014 kl. 19.00 på Sagene Samfunnshus, Kristiansandsgate 2.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av ordstyrer
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Valg av referent og minst en aksjonær til å underskrive protokollen
- E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Behandling av regnskap for 2013 og disponering av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fjerne den obligatoriske kabeltv-pakken.
- B) Fjerne solskjermingen i 5 etasje.
- C) Utrede muligheten for omorganisering fra aksjeselskap til eierseksjonssameie.
- D) Økonomiske tap som skyldes feil og forsinkelser.
- E) Etablering av IN-ordning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. REDEGJØRELSE OM BYGGESAKEN

Styret og prosjektleder Steinar Bratlie orienterer om byggesaken

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 09. april 2014
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ram Eivind Gupta /s/ Ellen Halsbog Lange /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Oddbjørn Hansen	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ram Eivind Gupta	Knud Graahs Gate 3
Styremedlem	Ellen Halsbog Lange	Maridalsveien 205
Varamedlem	Stian Bakkland	Maridalsveien 205
Varamedlem	Odd Ingar Jensen	Trollstien 35

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapet består av 183 leiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921309430, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med adresse Maridalsveien 205.

Selskapets gårds- og bruksnummer: 222- 122.

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene boret til egen bolig i boligaksjeselskapet.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Boligaksjeselskapet har en ansatt.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Boligaksjeselskapets revisor er AJO Partners AS.

Styrets arbeid

Det sittende styret har administrert saker knyttet til gårdens drift. Her inngår behandling av søknad om fremleie, klager og forslag til forbedringer.

Styret har brukt det meste sin tid i 2013 til å følge opp utbyggingsplanene og styremøtene har i hovedsak vært byggemøter. Styret har holdt aksjonærene informert om byggesaken og andre saker via oppslag i gården, innlegg på hjemmesidene og utsendelse av e-post.

Året ble brukt til å følge opp framdriften i byggeprosjektet i samarbeid med prosjektleder Steinar Bratlie og advokatfirma DLA Piper.

Fremdriften av byggearbeidene er forsinket i forhold til opprinnelig plan. Ifølge kontrakten med entreprenøren, firma Kruse Smith ASA (heretter KS), skulle byggearbeidene vært avsluttet september 2012.

Samarbeidet med KS har under deler av byggeperioden vært konfliktylft. I april og mai 2013 var det for eksempel byggestans på grunn av uenigheter mellom partene. Det er fra Kruse Smith varslet et tilleggskrav overfor boligselskapet i tillegg til at boligselskapet selv har varslet motkrav overfor totalentreprenøren, blant annet grunnet forsinkelsen.

Beboerkoordinator Jostein Tysild sluttet i sin stilling 1. mai, styret og prosjektleder tok over hans oppgaver for resten av prosjektperioden.

I 2013 ble alle de gamle leilighetene fra 1. til 5. etasje ferdigstilte og ettårskontrollene begynte. Retting av skader, feil og mangler inne i leilighetene pågikk i hele 2013.

Styret legger i sitt arbeid stor vekt på å holde beboerne godt orientert om styrets arbeid og forhold som angår beboerne. Styret er opptatt av at bomiljøet skal være godt og at alle beboere trives. Dette er det overordnede målet for alle våre tiltak og aktiviteter.

I 2013 ble det omsatt 24 leiligheter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om boligaksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 6 872 853, mot budsjett kr 4 712 292.

Avviket skyldes at felleskostnadene er endret fra 1. april i tillegg til at det er solgt leiligheter i perioden som har bidratt til høyere inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 2 977 676, mot budsjett kr 2 577 300.

Styret har følgende kommentar til avvik:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 300 000, mens regnskapet viser kr 232 556. Avviket skyldes lavere kostnader til ordinært drift og vedlikehold. Høyere kostnader til drift og vedlikehold vaskeri skyldes innkjøp av nye vaske- og tørkemaskiner.

- Avviket i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi /fyring skyldes problemer med installering av nye målere fra Hafslund på de respektive eierne. I tillegg til at selskapet har betalt for strøm knyttet til de nye leilighetene før de ble solgt.
- Andre driftskostnader, kr 432 892, mot budsjett kr 238 800. Avviket skyldes hovedsakelig høyere kostnader forbundet med renhold enn det er tatt høyde for i budsjettet.
- Avviket mellom regnskap og budsjett knyttet til kommunale avgifter skyldes hovedsakelig høyere vann- og avløpsavgift, grunnet høyere forbruk forbundet med de 31 nye leilighetene.
- Kabel TV, kr 518 601, mot budsjett kr 470 000. Avviket skyldes hovedsakelig ekstrakostander forbundet med de nyetablerte leilighetene.
- Byggelånet vil bli konvertert til et langtidslån i OBOS Bank. Vi konverterer til et lån på 90. millioner. Lånet vil bli redusert med ca. 10. millioner når vi får brukstillatelse på garasjelegget og kan selge garasjeplassene. Den langsiktige gjelden til gården er bereget til å bli på rundt 80. millioner.

Resultat

Årets resultat på kr 3 652 099 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er selskapets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til selskapets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2013 er kr 6 601 048.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 410 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Det er i budsjettet for 2014 tatt høyde for at forsikringspremien økes med rundt kr 19 000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på boligaksjeselskapets skadehistorikk.

Lån

Boligaksjeselskapet har to lån i Nordea. Begge er annuitetslån med månedlig forfall og per 31.12.2013 rente på 7,1 %.

I tillegg har boligaksjeselskapet er byggelån i Pareto Bank som pr 31.12.2013 var på 77 963 443. Lånet skal konverteres til et nedbetalingslån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester boligaksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09. april.2014
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ram Eivind Gupta /s/ Ellen Halsbog Lange /s/

REVISORSENTERET

AJO Partner AS

REGISTRERT REVISOR – AUTORISERT REGNSKAPSFØRER

TILKNYTTET
REVISORSENTERET I SANDVIKA:

ARVID WINTHER JOSTEN
JAN ERIK SEDAL
ASBJØRN VIK
ARILD SEYFFARTH

MEDLEMMER AV
DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i
AS Maridalsveien 205

REVISORS BERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for AS Maridalsveien 205 som viser et overskudd på kr. 3.652.099,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets 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 selskapets 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 AS Maridalsveien 205 per 31. desember 2013 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

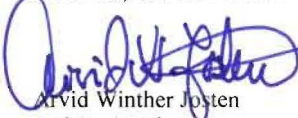
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandvika, den 09.04.2014



Arvid Winther Josten

registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 872 853	4 712 292	4 712 292	8 068 320
Andre inntekter		0	13 142	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 872 853	4 725 434	4 712 292	8 068 320
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-200 895	-203 154	-268 500	-268 000
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-38 281	-32 031	-19 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-191 118	-184 488	-188 000	-197 000
Konsulenthonorar	6	-12 660	-10 163	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-232 556	-203 112	-300 000	-410 000
Forsikringer		-186 340	-163 181	-170 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-473 895	-251 367	-353 000	-283 000
Energi/fyring		-560 438	-226 497	-400 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-518 601	-328 291	-470 000	-534 000
Andre driftskostnader	9	-432 892	-668 269	-238 800	-453 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 977 676	-2 400 552	-2 577 300	-3 249 000
DRIFTSRESULTAT		3 895 177	2 324 882	2 134 992	4 819 320
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	131 670	71 606	0	0
Finanskostnader	11	-374 748	-325 759	-316 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 078	-254 153	-316 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		3 652 099	2 070 729	1 818 992	4 462 320
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 652 099	2 070 729		

BALANSE

	Note	2013	2012
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 568 818	9 568 818
Rehabilitering	13	142 195 637	119 529 897
SUM ANLEGGSMIDLER		151 764 455	129 098 715
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		45 057	26 695
Kundefordringer		3 004	0
Kortsiktige fordringer	14	548 036	263 626
Driftskonto i OBOS-banken		1 594 157	1 060 479
Sparekonto i OBOS-banken		5 018 863	2 193 794
SUM OMLØPSMIDLER		7 209 117	3 544 594
SUM EIENDELER		158 973 572	132 643 310
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	142 400	121 600
Opptjent egenkapital	16	75 183 492	5 022 194
SUM EGENKAPITAL		75 325 892	5 143 794
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	83 039 611	127 172 108
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 039 611	127 172 108
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		228 579	190 409
Leverandørgjeld		295 053	33 845
Skyldig til offentlige myndigheter	18	14 219	16 350
Påløpne renter		30 190	31 994
Påløpne avdrag		26 399	24 595
Annen kortsiktig gjeld	19	13 629	30 216
SUM KORTSIKTIG GJELD		608 069	327 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 973 572	132 643 310
Pantstillelse	20	83 066 010	184 750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09. april.2014
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ram Eivind Gupta /s/ Ellen Halsbog Lange /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Tomteleie	60 720
Felleskostnader	6 854 544
Felleskostnader	48 507
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 963 771

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-90 918
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 872 853

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-133 621
Påløpne feriepenger	-13 629
Fri bolig	-17 658
Naturalytelser speilkonto	17 658
Arbeidsgiveravgift	-42 799
Pensjonskostnader	-4 663
Yrkesskadeforsikring	-6 183
SUM PERSONALKOSTNADER	-200 895

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 130 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Samlet kostnadsført revisjonshonorar er på kr 38 281. Dette fordeler seg med kr 18 750 på ordinær revisjon og kr 19 531 på annen konsultativ bistand.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 844
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 816
SUM KONSULENTHONORAR	-12 660

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 188
Drift/vedlikehold elektro	-1 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-474
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 054
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-127 035
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 686
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-232 556

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-316 782
Renovasjonsavgift	-157 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-473 895

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-64 216
Skadedyrarbeid	-5 200
Verktøy og redskaper	-9 529
Driftsmateriell	-6 975
Lyspærer og sikringer	-3 042
Vaktmestertjenester	-12 515
Renhold ved firmaer	-277 389
Andre fremmede tjenester (HMS modul og webside)	-2 034
Kontor- og datarekvisita	-1 399
Trykksaker	-15 602
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 000
Andre kontorkostnader	5
Porto	-18 971
Bankgebyr	-1 971
Velferdskostnader (servering årsmøte)	-7 555
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-432 892

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 580
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	125 069
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 021
SUM FINANSINTEKTER	131 670

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Nordea lån 1	-90 929
Nordea lån 2	-283 819
SUM FINANSKOSTNADER	-374 748

NOTE: 12**BYGNINGER**

Saldo 1.1	9 568 818
SUM BYGNINGER	9 568 818

Tomten ble kjøpt i 1939. Gnr.222/bnr.122

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.

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

NOTE: 13**REHABILITERING**

Arkitekt- og konsulentonorar	25 470 888
Juridisk bistand	4 605 430
Renter/provisjon byggelån	18 353 835
Bygningsgebyr	557 845
Markedsføring	123 730
Meglerhonorar	1 035 066
Andre kostnader	3 471 401
Bygningsmessige og tekniske arbeider	98 606 376
Refusjoner/egenandeler	-38 500
Kostnadsføring prosjekt tidligere år	-9 990 434
SUM REHABILITERING	142 195 637

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
OBOS (forskuddstrekk)	2 723
Mellomværende OBOS, er overført selskapet i 2014	-3 386
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	546 699
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	548 036

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 142 400 fordelt på 178 aksjer à kr 800.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1/1	-5 022 194
Salg leiligheter	-66 509 200
Årest resultat	-3 652 099
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	-75 183 492

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 7,10%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2004	-1 850 000
Nedbetalt tidligere	535 187
Nedbetalt i år	90 803
	-1 224 010

Nordea lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 7,10%, løpetid 18 år

Opprinnelig 2009	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	431 908
Nedbetalt i år	215 934

-3 852 158

Pareto Bank ASA	
Renter 31.12.13: 6,50%, byggelånsramme 100 800 000	
Opprinnelig 2010	-2 905 156
Opprinnelig 2011	-47 414 771
Opprinnelig 2012	-71 469 276
Opprinnelig 2013	-22 704 240
Nedbetalt i år	66 530 000
	-77 963 443
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-83 039 611

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-8 397
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 822
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-14 219

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 629
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 629

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	83 039 611
Påløpne avdrag:	26 399
TOTALT	83 066 010

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	9 568 818
TOTALT	9 568 818

5 INNKOMNE FORSLAG

Sak 5A, fra Karen Ringvold, leilighet 505.

Jeg ønsker å foreslå for generalforsamlingen av vi fjerner den obligatoriske kabeltv-pakken. De fleste har internettabonnement, det er stadig flere unge som bor i blokken og Netflix, tv2 sumo, tv3, nrk og sikker mange flere gir tilbud om fjernsyn og film via nettet. Dersom man plomberer fjernsynsapparatet vil man i tillegg slippe å betale lisens, så kan man kople opp apparatet til internettet i stedet.

Forslaget er som følger:

Si opp fellesabonnementet for kabel-tv. Styret kan forhandle fram en god avtale med selskapet som tilbyr kabel-tv for dem som ønsker å fortsatt abonnere på individuelt grunnlag.

Styrets kommentar:

Hvis vi sier opp den kollektive avtalen vil GET fjerner hovedkabelen inn til gården. Det vil si at ingen kan bruke GET og vi må inngå ny avtale med et annet selskap om levering av tv og internett. Andre selskaper tilbyr bare samme type avtaler som GET, det vil si totalpakkeløsninger for hele gården.

Styrets forslag til vedtak:

Avtalen med GET om kollektiv avtale beholdes siden det per i dag ikke er mulig å inngå den type individuelle avtaler som forslagstiller foreslår. Styret får i oppdrag å kontakte GET for å forhandle om prisen på avtalen.

Sak 5B, fra Christina Johansson, leilighet 526:

Jeg vil gjerne at det tas opp dette med solskjermingen som er over balkongene i 5 etg. Den skygger veldig for solen og skulle gjerne sett at den ikke var der - ønsker jo den solen vi kan få i dette landet. Det er langt utpå ettermiddag før solen skinner ordentlig på balkongen og på østsiden vil jeg tro at de nesten ikke får den i det hele tatt pga denne skjermingen. Er det noe mulighet for å få fjernet dette?

Styrets kommentar:

Solskjerming over balkongene er rammesøkt og rammegodkjent, og er en del av byggeprosjektet. Om denne skal endres kreves det en endringsmelding til Plan- og bygningsetaten og godkjenning med begrunnelse for hvorfor denne skal fjernes. Det er grovt beregnet at det vil koste ca. kr. 500 000 å fjerne solskjermingen og å lappe igjen sårene.

Styrets forslag til vedtak:

Saken utsettes til gården er i vanlig drift og har fått en ferdigattest.

Sak 5C, fra Herleif Berntsen, leilighet 228

Etter ombyggingen kan det være aktuelt å omorganisere boligfelleskapet Maridalsveien 205 fra et boligaksjeselskap til en mer hensiktsmessig og aktuell organisasjonsform.

Derfor bes følgende forslag til vedtak legges frem for generalforsamlingen:

"Generalforsamlingen ber styret om umiddelbart å iverksette en utredning av muligheten for omorganisering av boligfelleskapet Maridalsveien 205 fra aksjeselskap til eierseksjonssameie. Utredningen skal inneholde de ulike hensyn, fordeler og ulemper, som gjør seg gjeldende ved en slik omorganisering, samt en kort redegjørelse for den videre saksgang i forbindelse med en seksjonering. Utredningen skal oversendes aksjonærene innen 1.7.2014, sammen med innkalling til en ekstraordinær generalforsamling, som avholdes innen 1.9.2014. Denne generalforsamlingen skal, bl.a. på bakgrunn av utredningen, ta standpunkt til om hvorvidt en slik omorganisering skal gjennomføres, gjennomføringsmandatet til styret, m.m."

Styrets kommentar:

Dette mener vi bør vente til det foreligger en ferdigattest for hele byggeprosjektet.

Styrets forslag til vedtak:

Saken utsettes til gården er i vanlig drift og vi har fått en ferdigattest.

Sak 5 D, fra Beboer:

Det er flere av aksjonærene som har økonomiske tap som skyldes feil og forsinkelser i cirka 18 måneder. Dette er forskjellige individuelle tap. Flere av oss kan ikke bo i leiligheten sin på grunn av helseproblemer på byggeplassen. Disse har blant annet hatt økonomiske tap på grunn av husleie andre steder m.m.

Mine spørsmål er: Hvem skal vi rette disse økonomiske kravene mot? Hvordan går vi frem for å få slike økonomiske tap erstattet?

Styrets kommentar:

På dette grunnlaget kan ikke styret gi annet enn et generelt råd. De aksjonærene som mener de har lidd økonomiske tap og har blitt påført helseproblemer som skyldes byggingen må kontakte styret og gi konkret og skriftlig informasjon om tapet de har hatt, slik at styret kan vurdere hvert enkelt tilfelle.

Sak 5 E, fremmet av flere beboere:

Forslag om å inngå løsning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Styrets kommentar:

IN-ordning vil si at hver enkelt aksjonær får mulighet til å helt eller delvis å betale inn sin andel av aksjelagets fellesgjeld og dermed få lavere felleskostnader.

Aksjonæren får mulighet til å innbetale et minimumsbeløp på kr 60.000,- inntil to ganger i året forutsatt at lånet har flytende rente.

Kostnader for den enkelte beboer som deltar i IN-ordningen

- Etableringsgebyr for aksjonærer er kr 4 450.

Engangskostander for gården

- 34.606,- i etableringskostnad

- Tinglysningsgebyr på ca. 5000,-

Løpende, årlige kostnader for gården

- 10% av forretningsførerhonorar per år i årlig administrasjonskostnad. 19 100,-

- Forsikringsordning med garantert betaling av felleskostnader. Pris fra 0,5% til 1,5% av de årlige felleskostnadene = et sted mellom 34.500,- til 103.000,- i året.

ORIENTERING OM BOLIGAKSJESELSKAPETS DRIFT

Styret

Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen og finnes på selskapets hjemmeside: www.maridalsveien205.no .

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Morten Nils Jensen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Absolutt Rent om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Parkering

Boligaksjeselskapet vil etablere parkeringsplasser og garasjeplasser i løpet av 2014. Kontakt styret for å få stå på venteliste for å kjøpe/leie en plass.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedytterdør kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 20427.4. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om boligaksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Kabel-TV

Gården har avtale med GET om levering av tv-signaler. Husleien inkluderer også en Get Box Mikro som du må ha for å ta inn TV-signalene. Hvis boksen ikke fulgte med da du overtok leiligheten, kontakt Get.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Boligaksjeselskapet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2014	Påbygging og ombygging.	Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.
-------------	-------------------------	--