

1. STYRET

På generalforsamlingen 13. mai 2013 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:	Åsmund Singstad	Valgt for 1 år
Varamedlem:	Matt Games	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 og utfører vask av hoved- og baktrappene. Fagfolk leies inn ved 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 alle leiligheter har 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 det mye informasjon om borettslaget, regnskap, vedtekter, HMS, tidligere rehabiliteringer, vaktmestertjenesten, årsrapporter, rutiner brannvern etc. Adressen er www.jacobaallsgt29.no

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i W.R.Berkley Insurance Norway NUF med polisenummer 101151.2. Skade meldes til Crawford and Company AS. Se forøvrig borettslagets hjemmeside.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Borettslaget har i perioden gjennomført en av de største rehabiliteringsarbeider i gårdens historie.

Foranledningen for dette har vært fullstendig brannsikring og gården og borettslaget har i den sammenheng også foreta omfattende rehabilitering.

Dette har omfattet:

- utskiftning av nye inngangsdører fra hovedtrappene til leilighetene. Disse dørene er brannklassifiserte og tilnærmet identiske med opprinnelige dører fra 1908.
- nye brannklassifiserte dører fra bitrappene til leilighetene
- brannvarslingsystem i alle leiligheter og fellesarealer pluss brannmannspaneler med orienteringsplaner i de tre inngangene. Pulverapparater er montert på loft og i kjeller
- oppussing av hoved- og bitrappene
- vask av fasade
- behandling og maling av leilighetsvinduer, balkongdører, vinduer til kjellerboder og trappeopp ganger
- reparasjon av pusskader på vinduskarmene mot bakgården pluss omfattende reparasjon av vegger og tak i portrommet
- branntetting av alle gjennomføringer på loft og kjeller
- kontroll og videofilming av pipene og skorsteinene
- montering av nye ståldører fra baktrappene til loft og kjeller
- vedlikehold av taket; reparasjon av ødelagte og løse takplater
- rens av takrennene pluss åpning av to tette nedløpsrør

Siden den ordinære generalforsamlingen 13. mai -13 har styret avholdt en rekke styremøter samt byggemøter med hovedentreprenøren.

I et 'normalår' er behandling av ordinære driftsspørsmål og –saker pluss kontakt med forretningsfører det styret bruker mesteparten av tiden på.

2013 har vært et spesielt år idet mesteparten av tiden har gått med til arbeidet med oppgraderingen.

Borettslaget avholdt 19. mars -13 en ekstraordinær generalforsamling hvor beboerne vedtok hvilke tiltak som skulle gjennomføres pluss godkjenning av et (maksimalt) låneopptak på 3,75 MNOK. I et så stort prosjekt som det borettslaget har gjennomført er det normalt at det bli avvik fra det opprinnelige budsjettet. For dette prosjektet så ble det en høyere prislapp på murpuss og fasadereparasjoner, inkl. portrommet, pluss at styret vedtok å skifte alle dørene mot bitrappene som ikke var brannklassifiserte.

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2013 var totalt på kr. 759.288,-

Driftsutgiftene i 2013 var totalt på kr. 4.434.110,-.

Resultatet av driften for 2013, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et negativt årsresultat på kr. 3.685.585,-. Borettslaget har i 2013 tatt opp et lån på kr. 3.750.000,-.

Styret foreslår at årets underskudd delvis dekkes av opptjent egenkapital og det overskytende fremføres om 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 2014

Inntekts- og Kostnadsoverslag

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2014. Tallene er vist i budsjettkolonnen. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 107.825,-. Etter avdrag på lån er det budsjettet med en reduksjon av disponible midler med kr. 52.175,-.

Budsjettet i 2014 er basert på at felleskostnadene økes med 20% fra 1. januar 2014.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget som er utarbeidet på grunnlag av ordinær drift i 2014.

Oslo, den 27. mars 2014

Styret i Borettslaget Jacob Aalls gate 29

Helge Steensen /s

Britt Næsje /s

Pål Jonassen /s