

Til andelseierne i Tirillsletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tirillsletta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Tirillsletta Borettslag
avholdes onsdag 25. mai 2016 kl. 18.00 i Toppåsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.04.2016
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/ Hardev Kaur /s/ Mohammad Elmi /s/ Else Berit Selnes /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
Nestleder	Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Styremedlem	Mohammad Elmi	Høgåsveien 31
Styremedlem	Else Berit Selnes	Høgåsvn 33
Varamedlem	Monica Gerhardsen	Høgåsveien 31
Varamedlem	Eiliv Høibakken	Høgåsveien 41
Varamedlem	Nils Oddvar Voldum	Høgåsveien 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Karin Synøve Gulliksen		Høgåsveien 31
Varadelegert		
Nils Oddvar Voldum		Høgåsveien 31

Valgkomiteen

Styret fungerte som valgkomiteen da ingen meldte seg frivillig.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Tirillsletta Borettslag

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Tirillsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950107561, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgåsvn 31-45

Gårds- og bruksnummer :

191 146

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 700 m².

Borettslaget 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tirillsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 4 804 241,-.

Dette er kr 386 759,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble budsjettert med 10% økning av felleskostnader fra 01.03. av, som ikke er iverksatt.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 637 827,-.

Dette er kr 187 173,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har vært mindre behov for vedlikehold enn antatt. Noen utgifter ble også rimeligere. I tillegg benyttet borettslaget vaktmester mindre.

Resultat

Årets resultat på kr 1 922 327,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2 401 146,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

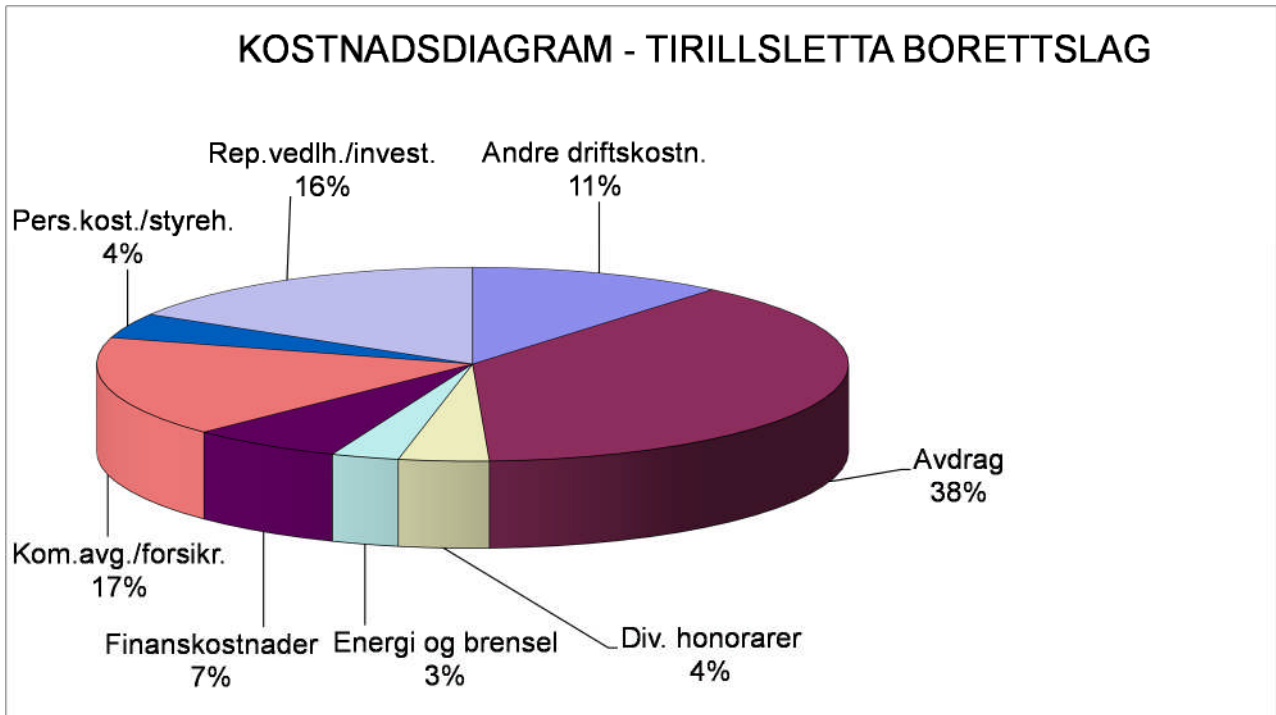
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.



Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettert med kr 283 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tirillsletta Borettslag.

Lån

Tirillsletta Borettslag har lån i Eika med 2,9% flytende rente og 19 år gjenstående løpetid. Borettslaget har også lån i Husbanken med 1,69% flytende rente og 3 år gjenstående løpetid.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2016 er budsjettert med kr 141 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.04.2016
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/ Hardev Kaur /s/ Mohammad Elmi /s/ Else Berit Selnes /s/



Til generalforsamlingen i Tirillsletta Brl

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tirillsletta Brl, som viser et overskudd på kr 1 922 327. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, 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 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 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 Tirillsletta Brl per 31. desember 2015, og av resultater 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 834 708	2 399 309	1 834 708	2 401 146
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 922 327	1 515 625	1 977 000	1 505 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 746	8 746	40 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 830 006	-1 829 994	-1 830 000	-1 830 000
Innsk. øremerk. Bankkto renter		-6 482	-258 978	0	0
Uttak øremerk.ovf.sparekonto		471 853	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		566 438	-564 601	187 000	-285 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 401 146	1 834 708	2 021 708	2 116 146
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 229 766	3 006 600		
Kortsiktig gjeld		-828 620	-1 171 893		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 401 146	1 834 708		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 795 848	4 786 850	5 181 000	4 796 000
Andre inntekter	3	8 393	8 200	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 804 241	4 795 050	5 191 000	4 806 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 674	-28 845	-22 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-175 000
Avskrivninger	14	-8 746	-8 746	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-135 555	-105 284	-137 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-44 749	-11 816	-15 000	-20 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-440 624	-918 756	-600 000	-800 000
Forsikringer		-257 558	-238 000	-262 000	-283 000
Kommunale avgifter	9	-543 476	-449 928	-533 000	-551 000
Energi/fyring		-139 305	-144 472	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-345 044	-357 032	-368 000	-368 000
Andre driftskostnader	10	-500 420	-483 861	-525 000	-524 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 637 827	-2 919 289	-2 825 000	-3 100 000
DRIFTSRESULTAT		2 166 414	1 875 761	2 366 000	1 706 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 337	123 792	60 000	50 000
Finanskostnader	12	-314 424	-483 928	-449 000	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-244 087	-360 136	-389 000	-201 000
ÅRSRESULTAT		1 922 327	1 515 625	1 977 000	1 505 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 922 327	1 515 625		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	67 647 980	67 647 980
Tomt		672 020	672 020
Andre varige driftsmidler	14	7 291	16 037
Aksjer og andeler	15	1 350	1 350
Øremerkede bankinnskudd		0	465 370
SUM ANLEGGSMIDLER		68 328 641	68 802 757
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	8 611	0
Kortsiktige fordringer	17	73 376	2 362
Driftskonto OBOS-banken		468 935	479 708
Sparekonto OBOS-banken		2 678 845	2 524 747
SUM OMLØPSMIDLER		3 229 766	3 006 817
SUM EIENDELER		71 558 406	71 809 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		25 791 183	23 868 856
SUM EGENKAPITAL		25 800 083	23 877 756
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 117 503	11 947 509
Borettsinnskudd	19	34 795 700	34 795 700
Annen langsiktig gjeld	20	16 500	16 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 929 703	46 759 709
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		173 320	431 896
Forskudd kunder		0	216
Skyldig til offentlige myndigheter		0	3 313
Påløpte renter		23 330	35 860
Påløpte avdrag		457 497	457 491
Energiavregning	21	174 473	239 789
Annen kortsiktig gjeld		0	3 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		828 620	1 172 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 558 406	71 809 574

Pantstillelse	22	40 795 700	40 795 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2016,

STYRET I TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Karin Synøve Gulliksen /s/

Mohammad Elmi /s/

Else Berit Selnes /s/

Hardev Kaur /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 623 408
Garasjeleie	38 400
Lokaler	69 960
Trappevask	64 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 795 848

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	8 393
SUM ANDRE INNETEKTER	8 393

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 674
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 674

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 175 000
I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 3605,- jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-11 396
OBOS Prosjekt AS	-33 354
SUM KONSULENTHONORAR	-44 749

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 105
Drift/vedlikehold VVS	-40 001
Drift/vedlikehold elektro	-2 967
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 773
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 481
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 523
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-440 624

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-336 838
Renovasjonsavgift	-206 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 476

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 005
Verktøy og redskaper	-199
Driftsmateriell	-1 875
Lyspærer og sikringer	-22 320
Vaktmestertjenester	-203 744
Vakthold	-9 701
Renhold ved firmaer	-132 931
Andre fremmede tjenester	-73 055
Kontor- og datarekvisita	-1 019
Kopieringsmaterieill	-353
Trykksaker	-1 350
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 707
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 605
Telefon, annet	-5 102
Porto	-4 342
Reisekostnader	-160
Gaver	-200
Bank- og kortgebyr	-1 375
Velferdskostnader	-479
Avsetning tap på fordringer	6 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 420

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 727
Utbytte Gjensidige	30 869
SUM FINANSINNTEKTER	70 337

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt as renter	-196 783
Husbanken renter	-42 168
Husbanken renter	-74 753
Eika Boligkreditt as gebyr	-600
Husbanken gebyr	-60
Husbanken gebyr	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-314 424

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	67 647 980
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	67 647 980
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1989

Gnr.191/bnr.146

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Videokameraer

Tilgang 2007	229 179
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-229 178
---------------------	----------

1

Vaskemaskin

Kostpris	43 731
----------	--------

Avskrevet tidligere	-27 696
---------------------	---------

Avskrevet i år	-8 746
----------------	--------

7 290

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 291
--------------------------------	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 746
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 9 Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 1350,-

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	12 273
-----------------	--------

Avsatt Tap på krav	-3 663
--------------------	--------

SUM KUNDEFORDRINGER	8 610
----------------------------	--------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	72 376
-------------------	--------

Oslo Kommune tilbakebetaling	1 000
------------------------------	-------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 376
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-6 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 854 838	
Nedbetalt i år	660 108	
		-1 485 054

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere	15 697 653	
Nedbetalt i år	1 169 898	
		-2 632 449

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 117 503****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Eika BoligKreditt AS	Første avdrag er 30/11-2018
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2018	
102, 103, 104, 105, 106, 1002		250
1005, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014		250
2017, 2020, 2023, 3002, 3005, 3008		250
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 4008		250
4011, 4014, 4017, 4020, 4023		250

1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	300
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	300
1019, 1021, 1022, 1024, 2001, 2003	300
2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2012	300
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021	300
2022, 2024, 3001, 3003, 3004, 3006	300
3007, 3009, 3010, 3012, 3013, 3015	300
3016, 3018, 3019, 3021, 3022, 3024	300
4007, 4009, 4010, 4012, 4013, 4015	300
4016, 4018, 4019, 4021, 4022, 4024	300

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-34 415 500
Tilgang	-271 600
Tilgang	-108 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 795 700

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum - Lokale 30001	-16 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 500

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-297 348
SUM INNETEKTER	-297 348

KOSTNADER

Fjernvarme	133 910
SUM KOSTNADER	133 910

Uoppgjorte avregninger	-11 035
SUM ENERGIAVREGNING	-174 473

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 795 700
Pantelån	10 117 503
Påløpte avdrag	457 497
TOTALT	45 370 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	67 647 980
Tomt	672 020
TOTALT	68 320 000

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Else Berit Selnes	Høgåsveien 33
Mohammad Elmi	Høgåsveien 31

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eiliv Høybakken Høgåsveien 41
2. Bjørn O Hellum Høgåsveien 35
3. Vidya Pirabakaran Høgåsveien 39

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Karin Gulliksen	Høgåsveien 31
-----------------	---------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hardev Kaur	Høgåsveien 43
-------------	---------------

I valgkomiteen for Tirillsletta Borettslag

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Møter og befaringer

I 2015 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 83 saker – herav et forberedende styremøte med Obos før ordinær generalforsamling. Det er sendt ut informasjon i forbindelse med aktuelle saker. Informasjonen er også lagt ut på borettslaget sin hjemmeside www.tirillsletta.no
Styret har deltatt på to seminarer i regi av OBOS og Stiftelsen Holmlia Nærmiljø.

Saker styret har arbeidet med i 2015

Det har i 2015 vært gjennomført løpende vedlikehold på borettslagets bygninger. Det er gjennomført ettersyn av det elektriske anlegget av Hafslunds og Infratek. Feil og mangler er utbedret. Arbeidet med å bytte ut elektroniske målere for varmtvann ble avsluttet . Vedlikehold/ skifte av defekt kamera i garasjeovervåkning. Det er byttet ut røykvarslere og brannslukningsapparat, Norsk Brannvern AS har gjennomført kontroll av brannvarslere og -slukkere i leiligheter og garasjeanlegg
Andelseiere/ beboere har gjennomført egenkontroll i egen leilighet.
Det har vært foretatt trefelling på trær langs Høgåsveien.
Styret har også hatt møter med renovasjonsetaten for å sikre en bedre avfallssortering. Alle søppeldunkene ble merket, det ble hengt opp informasjon i oppgang og distribuert i postkasser.
Ellers har styret vært opptatt med vannlekkasjer og andre reparasjoner for beboere som inngår under vedlikehold. OBOS prosjekt har vært engasjert i enkelte saker.

Maur- og rotteplager

Styret har fortsatt avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll om tiltak mot rotte- og maurplager.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2015 ble også lagt til en dag midt i uken. Om dette er årsaker til at det bare har vært «middels» oppslutning fra beboernes side, skal være usagt. Styret vil allikevel fortsette denne tradisjonen. Søppelcontainer og el-bur har vært utplassert i f.m. dugnadene.

Natteravn

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har tatt initiativ til å etablere en fast ordning med natteravn i nærmiljøet. Det går natteravn hver helg, og det er behov for flere frivillige fredag kveld. Det er oppmøte på frivillighetssentralen i Ravnåsveien 38 hver fredag kveld kl. 21.00. Dette er et usedvanlig godt tiltak og bidrar til å skape ekstra trygghet i nærmiljøet.

Øvrige forhold

I 2015 ble det solgt seks leiligheter, hvorav en andelseiere flyttet inn i 2016.

Avsluttende bemerkninger

Styret er i hovedsak tilfreds med bomiljøet i Tirillsletta borettslaget, og de aller fleste følger lojalt Vedtekter og Husordensregler, men noen av oss har enda litt å gå på når det gjelder omtanke og hensyn til våre naboer. Selv små endringer kan gi store ringvirkninger og bidra til et enda bedre bomiljø.

Styrets medlemmer og varamedlemmer takker for den tilliten som er vist oss.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Installasjons & Driftsteknikk AS om levering av vaktmestertjenester.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 91 66 05 16.

Borettslaget og andelseierne har høsten og vinteren 2014 vært plaget av innbrudd i fellesarealer og boder. Vi ber derfor alle beboere være ekstra oppmerksomme og bidra til enkle, forebyggende tiltak.

- Dersom du observerer mistenkelig adferd ute eller inne, ring Securitas 916 60 516!
- Ikke slipp uvedkommende/ ukjente inn i oppgangene
- Hold alltid alle dører inn mot fellesarealene låst (hoveddører/ garasjedører/ boddører)

Renhold

Borettslaget har avtale med Installasjons & Driftsteknikk AS om renhold av fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS Lambertseter, Langbølgen 11, telefon 23 16 51 00.

Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom nr 41 og nr 43 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrerommet to tirsdager i måneden, mellom kl 18.30 til 19.00. Se www.tirillsletta.no eller oppslag i oppgangene. Nøkler til vaskeritavle fås ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83026400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern. De vil gjennomføres årlige kontroller av brannvarsler og slukkeutstyr i alle leilighetene, samt gi beboerne gode råd om forebyggende tiltak.

Husk alltid å melde fra til styret så snart du oppdager feil ved brannvarsler eller slukker!

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tirillsletta Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Tirillsletta Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Borettslaget har gjennom Multinett inngått avtale med Get om levering av digital grunnpakke på TV, radio og bredbånd. Denne pakken betales kollektivt av borettslaget og belastes felleskostnadene/ husleien. Andelseier står fritt til å oppgradere eget bredbånd eller velge annen leverandør, men må da betale alle merutgifter selv.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Div. arbeid	Skiftet hovedstoppekraner. Oppstart bytte av elektroniske vannmålere for varmtvann. Maling av gjerder langs gangveier. Skiftet 2 frekvenspumper i fjernvarmeanlegg. Skiftet utette vinduer på Øst- og Sørvegg.
2014	Div. arbeid	Skiftet hoved stoppekraner. Oppstart bytte av elektroniske vannmålere for varmtvann. Maling av gjerder langs gangveier. Skiftet 2 frekvenspumper i fjernvarmeanlegg. Skiftet utette vinduer på Øst- og Sørvegg.
2013	Div arbeid	Ny bom ved gangvei. Byttet 2 kamera og lagringsenhet for overvåkning i garasjen. Service på ventilasjonsanlegg.
2012	Utearealene	Avsluttet oppgradering av utearealene. Ny beplantning i fellesarealene, nye lekeapparater på lekeplass og nye gjerder langs gangveiene.
2011	Diverse vedlikehold	Avsluttet rehabiliteringen / utført etterarbeide. Oppgradering av utearealene startet opp på høsten. Skiftet garasjeport. Renset ventilasjonskanalene. Skiftet til elektroniske varmemålere i alle terrassegulv i 1. etasjer. Spyling av hovedvannledninger / avløp.
2010	Diverse arbeid	Utvendig maling, maling av trappeløp og fellesarealer, skifte av balkongfronter, innglassing av balkonger, nye nedløp fra balkongene, skiftet franske balkonger, skiftet boddører på utebodene, skiftet alle terrassegulv i 1. etasjer.
2009	Rehab. fasade og oppganger	Oppstart av forprosjekt vedr. rehabilitering av fasade og oppganger