

Til andelseierne i Meklenborg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Meklenborg 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 per 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.

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. I protokollen føres alle valg samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om å ta inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.
 - Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min.
 - Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige.
 - Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten. Tidspunktet for forslagens behandling må samtidig fastsettes.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag
avholdes 20.05.2015 kl. 18:30 på Persbråten Videregående 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 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å endre antall varamedlemmer til styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 08.04.2015

Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/ Stig Morten Karlsen /s/

Anne Lise Arnesen /s/ Sten-Are Harjo /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Nestleder	Stig Morten Karlsen	Hovseterveien 42 B
Styremedlem	Randi Ansok (<i>fratrådt i perioden</i>)	Hagevegen 4 (Stranda)
Styremedlem	Anne Lise Arnesen	Hovseterveien 32 A
Styremedlem	Sten-Are Harjo	Hovseterveien 44 C
Varamedlem	Maria Susann Christensen	Hovseterveien 36 A
Varamedlem	Christian Nilsen	Hovseterveien 40 B
Varamedlem	Anne Helene Røkke	Hovseterveien 34 A
Varamedlem	Turid Vragesund	Hovseterveien 42 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Varadelegert	
Stig Morten Karlsen	Hovseterveien 42 B

Valgkomiteen

Lilian Henske	Hovseterveien 46 B
Jorunn Offenbergt	Hovseterveien 46 A
Seyed Sajjadi	Hovseterveien 44 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Meklenborg Borettslag

Borettslaget består av 412 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Meklenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446064, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Hovsetervn 32-56

Gårdsnummer 31 og bruksnummer 311, 312 og 313

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 39 100 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, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det er ikke registrert personskader eller ulykker i 2014. Meklenborg Borettslag har 3 fast 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 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 13 694 064. Dette er i god samsvar med budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av utleielokaler, nøkkelsalg og vaktmesterarbeid, jf. note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 17 033 494. Dette er kr 5 445 206 lavere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak posten større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 633 692 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Vedlikeholdsprosjektene for større vedlikehold dekkes inn ved uttak fra prosjektlånerammen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde per 31.12.2014 kr 2 870 583.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 28 000 000 til større vedlikehold som omfatter drenering og gjenoppbygging av grøntarealer og gangveier, og utskifting av vinduer på soveromssiden.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er redusert med 36 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meklenborg Borettslag.

Lån

Meklenborg Borettslag har to annuitetslån i Eika Boligkreditt, med månedlige terminer, og til en flytende rentesats 3,15 % per 01.04.2015. Gjenværende løpetid på lånene er henholdsvis 23 år og 27,5 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 reduseres til 193 058 eks mva.
Fra januar 2015 har Stortinget innført merverdiavgift for forretningsførertjenester.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2015. I tillegg vil større vedlikehold bli finansiert via nye dellånsuttak fra låberammen for disse prosjektene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 08.04.2015

Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/ Stig Morten Karlsen /s/

Anne Lise Arnesen /s/ Sten-Are Harjo /s/



Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg Borettslag, som viser et underskudd på kr 4 633 692. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapskikk 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 regnskapsestimaterne 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 Meklenborg Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 dekning av tap 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 14. april 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

413 - MEKLENBORG BORETTSLAG**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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		2 487 482	2 872 996	2 487 482	2 870 583
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 633 692	514 312	-10 519 059	-26 274 468
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 257	41 258	0	45 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 000 000	0	10 000 000	28 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 024 463	-941 085	-969 154	-1 577 444
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		383 102	-385 515	-1 488 213	193 088
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		2 870 583	2 487 482	999 269	3 063 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 666 694	3 259 542		
Kortsiktig gjeld		-796 111	-772 061		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		2 870 583	2 487 482		

413 - MEKLENBORG BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 608 099	13 110 639	13 621 641	14 007 000
Andre inntekter	3	85 965	87 665	100 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 694 064	13 198 304	13 721 641	14 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 586 467	-1 602 423	-1 650 000	-1 660 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-41 257	-41 258	0	-45 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 500	-11 000	-11 500
Andre honorarer		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-208 712	-201 652	-212 000	-241 500
Konsulenthonorar	7	-680 638	-69 660	-300 000	-300 000
Kontingenter		-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-7 830 405	-2 535 452	-13 770 000	-28 865 000
Forsikringer		-1 215 717	-1 203 595	-1 264 000	-1 313 000
Kommunale avgifter	9	-1 681 462	-1 607 846	-1 681 000	-2 010 500
Energi/fyring		-795 709	-1 009 463	-850 000	-750 000
Kabel-/TV-anlegg		-926 671	-895 440	-825 000	-947 668
Andre driftskostnader	10	-1 437 706	-1 474 124	-1 298 700	-1 565 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 033 494	-11 269 413	-22 478 700	-38 326 468
DRIFTSRESULTAT		-3 339 430	1 928 891	-8 757 059	-24 244 468
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 394	60 697	0	20 000
Finanskostnader	12	-1 334 657	-1 475 277	-1 862 000	-2 050 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 294 263	-1 414 579	-1 862 000	-2 030 000
ÅRSRESULTAT		-4 633 692	514 312	-10 619 059	-26 274 468
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			514 312		
Fra opptjent egenkapital		4 633 692			

413 - MEKLENBORG BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	126 477	167 734
SUM ANLEGGSMIDLER		74 702 621	74 743 878
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	94 316	74 599
Driftskonto i OBOS-banken		498 510	2 099 643
Innestående i DNB		39 826	29 026
Sparekonto i OBOS-banken		3 034 043	1 056 275
SUM OMLØPSMIDLER		3 666 694	3 259 542
SUM EIENDELER		78 369 315	78 003 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Opptjent egenkapital		23 525 230	28 158 922
SUM EGENKAPITAL		23 566 230	28 199 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 392 974	38 417 437
Borettsinnskudd	17	10 614 000	10 614 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 006 974	49 031 437
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		565 445	547 666
Skyldig til offentlige myndigheter	18	110 925	109 743
Annen kortsiktig gjeld	19	119 741	114 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 111	772 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 369 315	78 003 420
Pantstillelse	20	94 986 945	94 986 945
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2015,
 Styret for Meklenborg Borettslag
 Bjørn Erik Seeberg /s/ Stig Morten Karlsen /s/
 Anne Lise Arnesen /s/ Sten-Are Harjo /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.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto 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**

Felleskostnader	12 633 796
Parkeringsleie	15 840
Garasjeleie	761 376
Lokaler	13 464
Bodleie	37 740
Framleietillegg	110 076
Ekstra kjellerbod	5 280
Utleie av 23 p-plasser til nabo-borettslag	56 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 633 620

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-6 600
Lokaler	-13 464
Bodleie	-5 457
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 608 099

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse salg	-1 228
Julerefest	6 230
Salg av nøkler	15 950
Strøm	11 413
Utleie lokale	41 210
Vaktmesterarbeid	12 390
SUM ANDRE INNTEKTER	85 965

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-940 511
Overtid	-57 332
Annen lønn, ikke feriepenger	-167 748
Påløpte feriepenger	-119 741
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-267 949
Pensjonskostnader	-20 832
AFP-pensjon	-19 218
Yrkesskadeforsikring	-4 314
Gruppeliv/ulykke	-344
Refusjon sykepenger	30 360
Bedriftshelsetjeneste	-9 653
Arbeidsklær	-9 186
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 586 467

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 500 000. I tillegg har styret, ansatte og øvrige tillitsvalgte fått dekket arrangement for kr 20 689, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 517
Dalan advokatfirma - møteleder	-7 500
OBOS	-3 656
OBOS Prosjekt AS	-3 000
IngeniørPlan AS	25 875
Multiconsult AS	-611 840
SUM KONSULENTHONORAR	-680 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multiconsult AS, snøsmelteanlegg	-390 842
Prosjektledelse Multiconsult AS, snøsmelteanlegg	-182 594
Braathen Landskapsentreprenør AS, drenering	-5 883 810
Høidahl's Byggprodukter, innglassing	-47 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 504 746

Drift/vedlikehold bygninger	-65 328
Drift/vedlikehold VVS	-694 512
Drift/vedlikehold elektro	-19 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 794
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 493
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 889
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 925
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 661
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 830 405

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 263 977
Renovasjonsavgift	-417 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 681 462

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-67 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 327
Verktøy og redskaper	-498
Driftsmateriell	-128 115
Lyspærer og sikringer	-31 074
Vaktmestertjenester	-23 310
Renhold ved firmaer	-578 562
Andre fremmede tjenester	-25 947
Kontor- og datarekvisita	-12 528
Kopieringsmaterieill	-2 041
Trykksaker	-3 116
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 367
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 689
Andre kontorkostnader	-21 540
Telefon/bredbånd	-12 631
Bredbånd til boligene	-355 806
Porto	-24 945
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 441
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-33 370
Forsikringer/avgifter biler	-425
Bilgodtgjørelse	-4 792
Reisekostnader	-1 774
Gaver	-1 786
Bank- og kortgebyr	-933
Velferdskostnader	-43 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 437 706

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 296
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 043
Renter DNB	28
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINNTEKTER	40 394

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 EIKA Boligkreditt AS	-1 222 920
Renter lån 2 EIKA Boligkreditt AS	-108 801
Gebyrr lån EIKA Boligkreditt AS	-1 200
Renter på leverandørgjeld	-320
Andre rentekostnader	-1 416
SUM FINANSKOSTNADER	-1 334 657

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	45 640 500
Tilgang 2009, veranda/fasaderehabilitering i 2007	26 991 357
SUM BYGNINGER	72 631 857

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.311 med flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 116,117 og 118. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**Feie og kostemaskin

Kostpris	43 490	
Avskrevet tidligere	-15 532	
Avskrevet i år	-6 213	
		21 745

Feie/sugemaskin

Tilgang 1996	120 000	
Avskrevet tidligere	-119 999	
		1

Gressklipper nr. 4

Tilgang 2005	84 775	
Avskrevet tidligere	-84 774	
		1

Jordfreser nr. 1

Tilgang 2007	24 500	
Avskrevet tidligere	-24 499	
		1

Kopieringsmaskin

Kostpris	31 250	
Avskrevet tidligere	-7 813	
Avskrevet i år	-6 250	
		17 187

<u>Traktor m/utstyr</u>		
Tilgang 1995	406 655	
Avskrevet tidligere	-406 654	
		1
<u>Traktor m/redskap</u>		
Kostpris	175 305	
Avskrevet tidligere	-66 784	
Avskrevet i år	-25 044	
		83 477
<u>Truck</u>		
Kostpris	18 750	
Avskrevet tidligere	-10 937	
Avskrevet i år	-3 750	
		4 063
<u>Kabel-tv-anlegg</u>		
Tilgang 1997	26 479	
Avskrevet tidligere	-26 478	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		126 477

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 257
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Securitas AS, heisalarm		7 183
Skattetrekk overført OBOS		59 583
Sykepenger		27 550
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		94 316

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-39 509 912	
Nedbetalt tidligere	4 039 868	
Nedbetalt i år	958 358	
		-34 511 686

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-3 011 935	
Økt i 2014	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	64 540	
Nedbetalt i år	66 107	
		-8 881 288

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-43 392 974
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-10 534 800
Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061	-83 700
Korrigert 1998, leil 1052	4 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 614 000

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-59 583
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 342
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-110 925

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-119 741
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-119 741

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 614 000
Pantelån	43 392 974
TOTALT	54 006 974

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 631 857
Tomt	1 944 287
TOTALT	74 576 144

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Valgkomiteen fremmer forslag til generalforsamlingen om å endre vedtektenes § som omhandler Styret. Vi ønsker at antallet varamedlemmer reduseres til 2.

Det stadig vanskeligere å fylle plassene til 3. og 4. vara med motiverte personer og i tillegg vet vi at styret sjelden gjør bruk av disse.

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

Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christian Nilsen Hovseterveien 40B

Ingrid M. Engen Hovseterveien 40B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sten-Are Harjo Hovseterveien 44C

Stig Morten Karlsen Hovseterveien 42B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Andre Alander Hovseterveien 34A

2. Solbjørg Aamodt Hovseterveien 52A

3. Anne Helene Røkke Hovseterveien 34A

4. Turid Vrangesund Hovseterveien 42A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jorunn Offenbergs Hovseterveien 46A

Lilian Henske Hovseterveien 46B

Hamid Sajjadi Nadderudveien 154B

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stig Morten Karlsen Hovseterveien 42B

I valgkomiteen for Meklenborg Borettslag

Lilian Henske
Jorunn Offenbergs
Seyed Sajjadi

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter og ett beboermøte.

I tillegg til det løpende styrearbeidet har styret i 2014 jobbet mye med prosjektering og gjennomføring av dreneringsprosjektet. Oppstarten på prosjektet var i september 2014, og det skal være ferdigstilt 1.10.15.

Arbeidet omfatter ny drenering rundt alle blokkene, og oppgradering av deler av uteområdene og snøsmeltingsanlegget i forbindelse med dette. Det har vært mange møter og befaringer, og det dukker alltid opp noen overraskelser når man graver i bakken. Det har vist seg at det til dels ikke har vært drenerør på plass i det hele tatt, og den gamle fyllmassen har vært svært uegnet til drenering.

Arbeidet har i store trekk gått etter fremdriftsplanen, med revisjoner underveis. Vi må takke beboerne for positiv innstilling og tålmodighet gjennom vinteren med alternative innganger, gangbroer og søle.

I 2014 var selskapslokalene utleid i 91 dager. Gjesterommene hadde 460 overnattingsdøgn i 2014, en økning på over 30% fra året før.

Administrasjon

Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post.

Daglig leder Marit Pharo har ansvar for den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører og beboere. Daglig leder har treffetid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. I tillegg er det treffetid onsdag mellom 19.00 - 20.00, hvor representanter fra styret er til stede. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post **meklenborg.borettslag@getmail.no**.

Vedlikeholdsteknikerne Harald Sund og Hamid Sajjadi har det daglige ansvaret for å vedlikeholde bygninger og uteområder. De er tilgjengelige på mobil 905 30 574 (Harald) eller 917 87 388 (Hamid) i arbeidstiden. I tillegg er en av vedlikeholdsteknikerne reserve for daglig leder i hennes treffetid. Vedlikeholdsteknikerne er også behjelpelige med å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver for beboerne, så som skifte av pakninger, oppheng av bilder, og lignende. Beboere blir fakturert for arbeidet med kr 300,- per påbegynt time, inkludert smådeler.

Beboere oppfordres til å bruke våre hjemmesider på **www.meklenborg.no**

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene. Vi har også inngått en avtale med Leko Matter AS om utskifting av dørmatter hver 6. uke.

Parkering

Det hører én parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Det finnes totalt ni garasjeanlegg. Åtte av dem er garasjehus under blokkene, og det siste er ett utendørs garasjehus med to etasjer..

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-.

Vaktordningen

Den døgnskuttelike vaktordningen ble fra 3. januar 2005 overført til ISS Landscaping. Heisalarmen inngår i denne tjenesten og er koblet til ISS vaktentral. Utenom de ansattes arbeidstid kan beboerne ringe ISS på 815 55 585 for å få assistanse ved akutte behov.

Formiddagstreffen

Formiddagstreffen holder til i fellesrommene og er åpen mandag, onsdag og fredag kl 11.30 - 14.00 utenom feriene. Frammøtet i 2014 var litt mindre enn året før. Fredagene var "vaffeldager" med litt gammeldags underholdning.

I tillegg til disse sammenkomstene ble det på kveldstid holdt vårfest og julebord. Det ble dessuten arrangert to handleturer til Sverige. Disse turene var subsidiert av borettslaget og åpne for alle som bor i Meklenborg.

Ettersom Formiddagstreffen har fritt hus, har prisen på kaffe og litt å bite i kunnet holdes på minimum fem kroner pr person. Alt arbeidet med Formiddagstreffen utføres uten vederlag. Flere har bidratt til å holde "Treffen" gående, ingen nevnt - ingen glemt.

Alle som bor i Meklenborg er hjertelig velkommen til hyggelige og nyttige sammenkomster!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 4782790. 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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 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. Spørsmål om forkjøpsretten kan rettes til OBOS Forkjøpsavdeling på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Drenering	Arbeidet med drenering av alle blokkene startet i september 2014 og skal være ferdigstilt 1. oktober 2015. Samtidig med dreneringsarbeidet oppgraderes snøsmelteanlegget og deler av uteområdene.
2013 - 2014	Oppussing selskapslokaler	Total oppussing av selskapslokaler og tilhørende kjøkken. Nye salongmøbler, gardiner, spisestoler, stor TV.
2012 - 2013	Calling	Utskifting av callinganlegget
2010 - 2011	Drenering, soilrør, calling m.m.	Skifte av lysarmaturer i inne- og uteboder. Oppussing og maling av ståldører til garasjeanlegg Drenering og tetting av kulvert mellom nr 32, 34 og 38 Spyling av hovedsoilrør. Ekstra røykvarslere i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.
2009 - 2009	Vedlikehold av fellesrom	Oppussing av gjesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjesterom.
2008 - 2008	Kontor, personalrom, garantiarbeider	Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprojektet inkl. garantiarbeider
2007 - 2007	Rehabilitering veranda/fasader	
2006 - 2006	Garasjer, gjeste-/fellesrom, ventilasjon	Rehabilitering av garasjeanlegg i nr 50 og 34 samt garasjehus Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet Oppgradering av ventilasjonsanlegg Oppretting av ekstra gjesterom i 52A
2005 - 2005	Grillplass, fellesrom, garasjeportåpner	Ny grillplass. Oppussing av bad i fellesrom. Nye garasjeportåpnere.
2004 - 2004	Brannvernkontroll	
2003 - 2003	Uteboder. trim-/bomberom, asbest, mm.	Oppussing av uteboder. Oppussing av trimrom og bomberom. Asbestsanering. Heisvedlikehold. Renovering av søppelrom
2002 - 2002	Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm.	Utskifting av horisontale soilrør i garasjer. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet.
2001 - 2001	Porter og lys i garasjer, søppelbeh. mm	Nøddlys i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelbeholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger.