

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2010**

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag, avholdes tirsdag 4. mai 2010, kl. 18:00 i Stedet Vårt, (Veitvet Eldresenter Veitvet Senter).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009**

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Garasjene, forslag om å lage større garasjeplasser. Se vedlegg
- B) Parkering, forslag om å lage flere parkeringsplasser. Se vedlegg
- C) Sikkerhetslåser i inngangsdørene, forslag om utbygging. Se vedlegg

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 23.03.2010  
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Unni Nielsen /s/

Erik Stenrud /s/

Tove Andresen /s/

Knut Arvid Andersen /s/

Amer Ceric /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede 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.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Borettslagets styre er som følger:

#### **STYRET**

Leder	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Styremedlem	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Styremedlem	Knut Arvid Andersen	Veitvetstubben 6 C
Styremedlem	Amer Ceric	Veitvetstubben 4 C

#### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlem	Aud Marit Kjønningsberg	Veitvetstubben 6 A
Varamedlem	Amer Ceric	Veitvetstubben 4 C
Varamedlem	Paul Persen Storsveen	Veitvetstubben 3 A

#### **VALGKOMITEEN**

Valgkomite	Berit Brandseth	Veitvetstubben 10 B
Valgkomite	Marianne Hoffmann	Veitvetstubben 4 C
Valgkomite	Hans Groven	Veitvetstubben 4 C

Solveig Berg Iversen var styrets leder frem til 31.12 2009, hun ønsket å fratre fra 1. januar 2010. På en ekstraordinær generalforsamling 20. januar i år ble Unni Nielsen valgt som ny styreleder for borettslaget. Ved at Unni Nielsen ble valgt til ny styreleder ble Amer Ceric valgt inn som nytt styremedlem fra samme dato.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatte.

### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

## **EIENDOMMEN**

Borettslaget består av 224 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer : 89 - 24

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Vaktmester Geir Olle Meyer har ivaretatt den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget iht. stillingsbeskrivelse. Geir Olle Meyer går av med pensjon i mai 2010.

I åpent Hus ble alternative vaktmestertjenester diskutert. Styret har vurdert flere løsninger og har besluttet å kjøpe vaktmestertjenester fra eksternt selskap. Dette som en prøveordning.

## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 77530094**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

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

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslaget har lån i Husbanken og BN Bank. Se balansen samt note i regnskapet.

## **EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER**

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

## **TELENOR**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no).

## **KABEL-TV**

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no).

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

### **AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT**

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

### **STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

1999 - 2000 Fasade, Tak og Balkong rehabilitering

De fasader som ikke ble oppusset/isolert i 1988 ble nå rehabilitert. Alle takene ble reabilitert. Det ble satt opp nye balkonger.

1987 - 1988 Fasade og inngangspartier rehabilitert

Kjøkkenfasaden rehabilitert med isolasjon og forblendingsstein, Samtidig ble inngangspartiet fornyet og alle oppganger pusset opp

## **STYRETS ARBEID**

Antall styremøter i perioden:	22
Antall særmøter/ befaringer:	15
Antall budsjettmøter:	2

### ***Blokkrepresentanter***

Veitvetstubben 1	Ingen
Veitvetstubben 2	Ingen
Veitvetstubben 3/5	Ingen
Veitvetstubben 4	Violet Landell og Greta Pettersen
Veitvetstubben 6	Eva Jahns
Veitvetstubben 8	Ingen
Veitvetstubben 10	Ingen
Veitvetveien 7	Tove Andresen

### **VEDLIKEHOLD**

Vi minner om at det fortsatt er enkelte som ikke har utført beising av vinduene på kjøkkensiden. Beis utleveres hos vaktmester. Dette **må** utføres av den enkelte andelseier i løpet av våren/sommeren 2010.

Sikkerhetsutbedring av lekeplasser er utført og godkjent.

Flere løse balkongglass er limt på nytt.

**HUSK!** Vedlikehold av kulelager/trinser på balkong vinduene. Anbefales å smøre de hvert år.

Det har vært byttet vinduer på kjøkkensiden i fire leiligheter.

I Veitvetstubben 8b/c var det rørbrudd som medførte store skader.

Anskaffet ny vaskemaskin i Veitvetstubben 2.

Anskaffet snøfreser i borettslaget.

Det er asfaltert og rettet opp kantsteinene foran Veitvetstubben 1 og gangveien mot Veitvetveien 7.

Det har blitt plantet hekk ved uteplass foran 3/5.

Vi har en avtale med ISS Landscaping om skadedyrskontroll.

### **POLLETTSALG**

Styrer overtok pollettsalget november 2009. STOR TAKK til Synnøve Hansen som har solgt polletter i flere år.

Fra 1. april 2010 foregår salget i styrerommet (Veitvetstubben 5):

torsdager kl.: **18:00 – 19:00. Helligdager unntatt.**

Pris pr pollett er kr 5,-.

## GENERELT

- 1) Antall overdragelser av leiligheter i perioden (siden forrige generalforsamling) har vært 14 stk, samt at per dd er 2 stk leiligheter solgt med overdragelse i april.
- 2) Antall godkjente fremleier i perioden 0.

Oslo Kommune Boligbygg eier 4 leiligheter.

Vaktservice (tidl. Hafslund Sikkerhet) har vakthold i borettslaget.

Vi har hatt søppelbil seks ganger, som har fungert til dels tilfredsstillende. Dersom ordningen skal fortsette, **MÅ alle selv** kaste sitt eget søppel på bilen. Minner om at søppel også kan kastes på Brobekk gjenbrukstasjon, samt at alle el-forretninger er pliktige å ta imot defekte el-artikler. Det ble kastet 12 tonn med søppel i 2009.

Porttelefonene i borettslaget er i meget dårlig forfatning. De ble anskaffet i 1988. Det har vært foretatt en god del "små" utbedringer og det har medført store kostnader.

Styret har innhentet flere tilbud og valgt å kjøpe nye porttelefoner fra DataCall. I valget har styret lagt vekt på pris, kvalitet og referanser. Porttelefonene blir montert i løpet av mars og april 2010.

Det er satt opp flere skilt som opplyser om at parkeringsplasser er private.

Jf forrige årsmøte - Som et ledd i gjennomføring av beborenes ønsker om bedre kommunikasjon har vi gjennomført to åpne hus i styreperioden. Dette vil vi fortsette med.

### Felleskostnader:

Månedlige felleskostnadene er pt kr 2 781,- (økning fra 1/1-2010 med 3%).  
Garasjeleier er 150,- og parkeringsplasser 75,-.

### Forslag til kostnadsbudsjett for 2010:

Styret har følgende kommentarer til budsjettet for 2010:

- Porttelefon (Montert i mars/april 2010)
- Takrenner
- Beskjæring av trær
- Vasking og evt oppussing av oppganger
- Asfaltering
- Kjøp av Vaktmestertjenester (prøveordning 6 mnd)  
(Personalbudsjettet reduseres)
- Montere røykvarslere i oppgangene og kjellere.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2009**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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 som står oppført i regnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 1 636 613,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2009 utgjør kr 622 402,-.

### **INNTEKTER**

Inntektene i 2009 var til sammen kr 7 560 945,- mot budsjettet med kr 7 561 900,-.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2009 var på kr 4 304 240,- mot budsjettet med kr 4 171 650,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: Høyere kostnader innen kabel-TV enn budsjettet.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 818 000,-, mens regnskapet viser kr 799 194,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## **KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

### **STRØMPRISENE**

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

**Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

**Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

### **ENERGIMERKING AV BOLIG**

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseier selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

## **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2010 (Budsjett)**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 071 696,- og et forventet årsresultat på kr 465 696,-.

Oversikten er basert på 3% økning av felleskostnader fra 1. januar.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000,- til utskifting av callinganlegg. Samt at kr. 300 000,- er avsatt i budsjettet til innkjøp av ny traktor.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 23.03.2010  
I styret for Øvre Veitvet Borettslag

Unni Nielsen /s/

Erik Stenrud /s/

Tove Andresen /s/

Knut Arvid Andersen /s/

Amer Ceric /s/



Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 1 636 613. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 15.

Oslo, 23. mars 2010

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

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.

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Note	2009	2008	2009	2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>	<b>536 320</b>	<b>761 071</b>	<b>536 320</b>	<b>622 402</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskap)	1 636 613	1 290 723	1 674 250	486 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 520 221	-1 515 474	0	0
Varige driftsmidler	-30 310	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>86 082</b>	<b>-224 751</b>	<b>1 674 250</b>	<b>486 526</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>	<b>622 402</b>	<b>536 320</b>	<b>2 210 570</b>	<b>1 108 928</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 235 182	2 184 272
Kortsiktig gjeld	-1 612 780	-1 647 952
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>622 402</b>	<b>536 320</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 522 050	6 854 625	7 521 900	7 752 156
Vaskeri		36 982	40 060	40 000	40 000
Andre inntekter	3	1 914	31 054	0	0
<b>SUM</b>		<b>7 560 945</b>	<b>6 925 739</b>	<b>7 561 900</b>	<b>7 792 156</b>
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-517 608	-407 556	-485 300	-278 260
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-6 618	-7 800	-8 500
Forretningsførerhonorar		-155 908	-149 463	-153 200	-155 600
Konsulenthonorar	7	-30 447	-258 395	-200 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-799 194	-758 210	-818 000	-1 929 000
Forsikringer		-392 998	-365 891	-399 000	-405 000
Festeavgift		-5 735	-5 735	-6 000	-5 800
Kommunale avgifter	9	-817 608	-783 939	-814 350	-853 800
Energi/ fyring	10	-160 145	-122 799	-160 000	-160 000
Kabel- / TV-anlegg		-579 912	-309 706	-400 000	-551 000
Andre driftskostnader	11	-638 685	-597 571	-578 000	-1 143 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 304 240</b>	<b>-3 915 883</b>	<b>-4 171 650</b>	<b>-5 720 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>					
		<b>3 256 705</b>	<b>3 009 856</b>	<b>3 390 250</b>	<b>2 071 696</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	37 172	85 045	42 000	25 000
Finanskostnader	13	-1 657 264	-1 804 179	-1 758 000	-1 631 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 620 091</b>	<b>-1 719 133</b>	<b>-1 716 000</b>	<b>-1 606 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>					
		<b>1 636 613</b>	<b>1 290 723</b>	<b>1 674 250</b>	<b>465 696</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 636 613	1 290 723		

**BALANSE**

	Note	2009	2008
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Varige driftsmidler		30 310	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 677 430</b>	<b>7 647 120</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		59 097	47 584
Kundefordringer		0	4 000
Driftskonto i OBOS		1 329 370	1 316 076
Sparekonto i OBOS		846 715	816 612
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 235 182</b>	<b>2 184 272</b>
			2 184 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 912 612</b>	<b>9 831 392</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Opptjent egenkapital		0	0
Udekket underskudd	15	-34 799 995	-36 436 608
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-34 777 595</b>	<b>-36 414 208</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 332 586	37 852 807
Borettsinnskudd	17	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	18	5 571 081	5 571 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 077 427</b>	<b>44 597 648</b>

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Forskudd felleskostnader		303 504	291 340
Leverandørgjeld		154 287	229 772
Kortsiktig gjeld	19	18 694	-50 950
Skyldig offentlig myndigheter	20	34 595	22 215
Påløpne renter		644 558	672 359
Påløpne avdrag		407 008	431 725
Annen kortsiktig gjeld	21	50 134	51 491
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 612 780</b>	<b>1 647 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 912 612</b>	<b>9 831 392</b>
Pantstillelse	22	83 663 760	83 663 760
Garantiansvar		0	0

OSLO, 23.03.2010,  
STYRET FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Unni Nielsen/s/

Erik Stenrud/s/

Tove Andresen/s/

Knut Arvid Andersen/s/

Amer Ceric/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 257 600
Parkeringsleie	68 400
Garasjeleie	145 800
Framleietillegg	63 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 535 400</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-5 250
Garasjeleie	-8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 522 050</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasje, leie	975
Div. husleie	939
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 914</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-330 366
Ordinær lønn, vikarer	-828
Overtid	-26 545
Annen lønn, ikke feriepengar	-15 000
Påløpne feriepengar	-49 656
Arbeidsgiveravgift	-83 568
Pensjonskostnader	-6 203
AFP - pensjon	-6 715
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Refusjon sykepengar	7 110
Arbeidsklær	-3 937
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-517 608</b>



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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 200 000.  
I tillegg har styret fått dekket godtgjørelse med kr 37 506 jfr. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 000 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 031
OPAK AS	-1 169
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 797
Norsk Eiendomstaksering AS	-11 450
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 447</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-239 057
Drift/vedlikehold VVS	-57 048
Drift/vedlikehold elektro	-24 946
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-395 633
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 218
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 793
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-799 194</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-542 669
Feieavgift	-4 004
Renovasjonsavgift	-270 936
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-817 608</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-160 145
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-160 145</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 468
Container	-53 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 117
Diverse leiekostnader/leasing	-8 069
Verktøy og redskaper	-8 125
Driftsmateriell	-6 468
Lyspærer og sikringer	-12 089
Renhold ved firmaer	-261 865
Snørydding/gressklipping	-63 318
Andre fremmede tjenester	-80 299
Kontor- og datarekvisita	-901
Trykksaker	-4 415
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 506
Andre kontorkostnader	-13 871
Telefon/bredbånd	-13 464
Porto	-14 651
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 884
Vedlikehold biler/maskiner osv	-19 166
Bilgodtgjørelse	-452
Reisekostnader	-1 232
Bank- og kortgebyr	-2 414
Velferdskostnader	-16 011
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-638 685</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 193
Renter sparekonto OBOS	30 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 876
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 172</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

HUSBANKEN renter lån	-1 546 325
BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA renter lån	-92 036
BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA renter nedbetalt lån	-17 842
HUSBANKEN gebyr lån	-60
BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT gebyr lån	-200
Renter leverandørgjeld	-801
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 657 264</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	7 322 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 322 120</b>

Gnr.89/bnr.24

Tomten er festet til 2046 i 93 år fra 1953. Årlig avgift er 5 735.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

BN Bank. Flytende rente. Halvårlig forfall

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,75%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 012 911	
Nedbetalt i år	90 400	
		-1 896 689

BNBank, Flytende rente, Halvårlige forfall

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,75%, løpetid 17 år

Opprinnelig 1993	-9 350 000	
Nedbetalt tidligere	8 861 345	
Nedbetalt i år	488 655	
		0

Husbanken. Fastrente på 4,4% fra 1.8.06

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2011.

Renter 31.12.09: 6,80%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001	-37 490 000	
Nedbetalt tidligere	2 112 937	
Nedbetalt i år	941 166	
		-34 435 897

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-36 332 586</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à kr 5 240. -1 173 760

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 173 760</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -5 571 081

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 571 081</b>
-----------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 19****KORTSIKTIG GJELD**

Gjensidige, erstatning -29 660

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 2 000

Sykepenger 2 762

Vakt Service AS 6 204

---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 694</b>
-----------------------------	----------------

---

Postene inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-13 641
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 954
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-34 595</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-49 656
Purregebyr	-479
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 134</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 37.903.354 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009  
en bokført verdi på kr 7 647 120.

## VEDLEGG

### A) Garasjene

Forslag fra Marianne Hoffmann

Dagens standard på biler gjør at mange av garasjene i ØVB er for små.

Dette gjør at mange ikke bruker garasjene til parkering av biler.

Der jeg har garasje, er det ni plasser (3x3) men jeg tror ikke det er mer enn 5 eller 6 biler her. Mange av dagens garasjeporter trenger også en oppgradering eller utskifting. Ser at borettslaget i Hubroveien har slått sammen tre plasser til to og byttet porter. Ved å gjøre dette må selvfølgelig leien økes, men det tror jeg de fleste ønsker hvis noe blir gjort med garasjene. Da regner jeg også med at borettslaget får leid ut alle garasjene også.

*Forslag til vedtak:* Styret innhenter prisantydning på oppgradering av garasjene/ event. slå sammen til større der det er mulig. Når prisantydning foreligger, stemmes det på nytt om dette skal gjennomføres.

### B) Parkering

Forslag fra Marianne Hoffmann

Bak Veitvetstubben 2 er det parkeringsplasser vis-a-vis garasjene. Det er få parkeringsplasser i borettslaget. Hvis det lages flere plasser på samme måte bak Veitvetstubben 6, blir det også flere ledige plasser i veien til gjester.

*Forslag til vedtak:* Lage flere parkeringsplasser bak Veitvetstubben 6

### C) Sikkerhetslåsene i inngangsdørene

Forslag fra Javaid Iqbal

Sikkerhetslåsene til inngangsdørene i alle leiligheter er felles for alle og de har blitt gamle. Det er vanskelig å skaffe delene til disse låsene.

*Forslag til vedtak:* Styret innhenter felles tilbud fra låsefirma og skifter alle disse låsene.