

## Innkalling til ordinær generalforsamling 2011

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag, avholdes onsdag 11. mai 2011, kl. 18:00 i Stedet Vårt, (Veitvet Eldreseneter, Veitvet Sentere)

---

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 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Torbjørn Bø,

#### A) Vedtektsendring, i pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Dagens ordlyd er som følger:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Dette foreslås endret til:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, garasjeporter og lekeapparater.

Se vedlegg

Styret fremmer forslag om.

#### B) Ombygning oppgradering av garasjene ved at det blir færre men større garasjer.

På generalforsamlingen i 2010 ble følgende vedtak fattet: ” Styret innhenter prisantydning på oppgradering av garasjene, evt. slå sammen til større der det er mulig. Når prisantydningen foreligger, stemmes det på nytt om dette skal gjennomføres.”

Styret vil presentere to alternative forslag med kostnadsrammer.

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, 04.04. 2011  
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 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### **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	Paul Persen Storsveen	Veitvetstubben 3 A
Varamedlem	Trond Arve Wøhni	Veitvetstubben 10 B

#### **VALGKOMITEEN**

Valgkomite	Berit Brandseth	Veitvetstubben 10 B
Valgkomite	Marianne Hoffmann (flyttet)	Veitvetstubben 4 C
Valgkomite	Hans Groven	Veitvetstubben 2B

### 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 ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har fra mai 2010 ikke hatt noen 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 borettsrett 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**

Vaktmestertjenesten ivaretas av Laffens Drift og Vedlikehold. Vaktmester kan kontaktes på telefon 900 61 503.

## **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.

## **LÅN**

Borettslaget har lån i Husbanken og BNbank ASA. Se balansen samt note i regnskapet.

## 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/telenor](http://www.obos.no/telenor)

## 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.

## ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble 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 andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- |             |   |
|-------------|---|
| 1999 - 2000 | Fasade, Tak og Balkong rehabilitering<br>De fasader som ikke ble oppusset/isolert i 1988 ble nå rehabilitert. Alle takene ble rehabilitert. Det ble satt opp nye balkonger. |
| 1987 - 1988 | Fasade og inngangspartier rehabilitert<br>Kjøkkenfasaden rehabilitert med isolasjon og forblendingsstein, Samtidig ble inngangspartiet fornyet og alle oppganger pusset opp |

## STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 23 styremøter i 2010, samt 25 særmøter og 2 beboermøter

### Utført vedlikehold/oppgradering

- Nye parkeringsplasser bak Veitvetstubben 6
- Montert nye porttelefoner i 2010 i hele borettslaget
- Fjernet syke og råtne trær langs T-banen
- Tilleggsasfaltering bak Veitvetstubben 6
- Boning av trappene i alle oppganger
- Gjennomført kontroll av lekeplasser
- Kjøpt inn 1 vaskemaskin fra Jako (Veitvetstubben 3-5)
- Skiftet 3 vinduer
- Montert røykevarslere i trappeoppganger og i kjellere
- Kontrollert brannslukkningsapparater i felles arealer

Vi har hatt søppelbil med jevne mellomrom og vil fortsette med dette tilbudet.

Det ble kastet ca. 10 tonn søppel.

Vi minner om at søppel også kan kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon, samt at alle el-forretninger er pliktige å ta imot defekte el-artikler.

Vi minner om at det fortsatt er enkelte som ikke har utført beising av vinduene.

Beis utleveres hos vaktmester. Dette må utføres av den enkelte andelseier i løpet av 2011.

Det er alles ansvar å påse at beising blir utført.

### Vaktmester/snøbrøyting

Øvre Romerike Drift hadde avtale med borettslaget i forhold til vaktmestertjenester, men valgte å si opp avtalen fra 31.12. 2010.

Ny avtale om vaktmestertjenester ble inngått med Laffens Drift og Vedlikehold f.o.m. 01.01. 2011.

Vi minner om at vaktmester kan treffes på telefon: 900 61 503.

Styret har inngått avtale vedrørende snøbrøyting og strøing med Frode Gran Service f.o.m. 15.11.2010.

### Garasjer

Styret har jobbet på bakgrunn av vedtak fra generalforsamling 2010 om å innhente prisantydning /forslag på løsning for garasje utbedringer.

Status: Se eget forslag til generalforsamlingen.

### Vakthold

Avtale med Vaktservice er sagt opp i september 2010.

### Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover

Oppgradering av utearealet (beplantning)

Asfaltering, utenfor Veitvetveien 7 samt innkjøring til Veitvetstubben 4.

Oppgradering av søppelhusene

I 2012 skal alle brannslukkningsapparater til service

Vedlikehold (høytrykkspylling) av soilrør.

Maling/Oppgradering av trappehusene både innvendig og utvendig.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010**

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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 1 558 754,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr 1 087 731,-.

### **INTEKTER**

Inntektene i 2010 var til sammen kr 7 812 824,- mot budsjettet med kr 7 792 156,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, utleie av parkeringstomt til Veitvetveien Sameie samt refusjon fra andelseier for utlegg borettslaget har betalt.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2010 var på kr 4 752 690,- mot budsjettet med kr 5 720 5460,-.

Kostnadene til utarbeidelse av parkeringsplass kom på totalt kr 248 027,-.

Dette fordeler seg følgende: parkeringsplass kr 115 094,-, reparasjon utelys kr 9 438,-, reasfaltering kr 47 978,- og fjerning av røtter kr 75 517,-

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: At utskifting av callinganlegget ble vesentlig billigere enn budsjettet.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 929 000,-, mens regnskapet viser kr 896 660,-. Hovedårsaken til det positive avviket er at callinganlegget ble ca kr 882 000,- billigere en budsjettet

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 3,3 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 38%. 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 2011 (Budsjett)**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 166 706,- og et forventet årsresultat på kr 1 657 706,-.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2011.

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

Oslo, 04.04. 2011  
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

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 1 558 754, 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 internasjonale revisjonsstandarder. 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 Øvre Veitvet Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler 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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. april 2011

**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.

Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>	<b>622 402</b>	<b>536 320</b>	<b>622 402</b>	<b>1 087 731</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskap)	1 558 754	1 636 613	465 696	1 657 706
Tilbakeføring av avskrivning 16	4 330	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-1 097 755	-1 520 221	0	0
Varige driftsmidler	0	-30 310	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>465 329</b>	<b>86 082</b>	<b>465 696</b>	<b>1 657 706</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>	<b>1 087 731</b>	<b>622 402</b>	<b>1 088 098</b>	<b>2 745 437</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 734 394	2 216 488		
Kortsiktig gjeld	-1 646 663	-1 594 086		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>1 087 731</b>	<b>622 402</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 739 931	7 522 050	7 752 156	7 752 156
Vaskeri	10	55 215	36 982	40 000	45 000
Andre inntekter	3	17 678	1 914	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 812 824</b>	<b>7 560 945</b>	<b>7 792 156</b>	<b>7 797 156</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-239 745	-517 608	-278 260	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-4 330	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-161 295	-155 908	-155 600	-167 300
Konsulenthonorar	7	-42 594	-30 447	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-896 660	-799 194	-1 929 000	-803 000
Forsikringer		-456 773	-392 998	-405 000	-471 000
Festeavgift		-5 735	-5 735	-5 800	-5 850
Kommunale avgifter	9	-845 621	-817 608	-853 800	-959 550
Energi/ fyring	11	-163 824	-160 145	-160 000	-165 000
Kabel- / TV-anlegg		-552 139	-579 912	-551 000	-540 600
Andre driftskostnader	12	-1 177 849	-638 685	-1 143 500	-1 256 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 752 690</b>	<b>-4 304 240</b>	<b>-5 720 460</b>	<b>-4 630 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 060 134</b>	<b>3 256 705</b>	<b>2 071 696</b>	<b>3 166 706</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	76 184	37 172	25 000	41 000
Finanskostnader	14	-1 577 564	-1 657 264	-1 631 000	-1 550 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 501 380</b>	<b>-1 620 091</b>	<b>-1 606 000</b>	<b>-1 509 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 558 754</b>	<b>1 636 613</b>	<b>465 696</b>	<b>1 657 706</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 558 754	1 636 613		

**BALANSE**

	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Varige driftsmidler	16	25 980	30 310
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 673 100</b>	<b>7 677 430</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		45 167	59 097
Kundefordringer		4 015	0
Kortsiktige fordringer	17	3 000	-18 694
Driftskonto i OBOS		755 757	1 329 370
Sparekonto i OBOS		1 926 455	846 715
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 734 394</b>	<b>2 216 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 407 494</b>	<b>9 893 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Opptjent egenkapital		0	0
Udekket tap	18	-33 241 241	-34 799 995
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 218 841</b>	<b>-34 777 595</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	35 234 831	36 332 586
Borettsinnskudd	20	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	21	5 571 081	5 571 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 979 672</b>	<b>43 077 427</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		250 204	303 504
Leverandørgjeld		312 295	154 287
Skyldig offentlig myndigheter	22	6 400	34 595
Påløpne renter		627 151	644 558
Påløpne avdrag		429 475	407 008
Annen kortsiktig gjeld	23	21 138	50 134
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 646 663</b>	<b>1 594 086</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****10 407 494****9 893 918**

Pantstillelse	24	78 663 760	83 663 760
Garantiansvar		0	0

OSLO, 04.04.2011

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	7 475 328
Parkeringsleie	68 913
Garasjeleie	146 850
Framleietillegg	62 628
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 753 719</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-4 338
Garasjeleie	-9 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 739 931</b>

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

Refusjon fra andelseier for utlegg	3 804
Opprydning reskontro	5 999
Salg av nøkler	4 875
Leie parkeringstomt	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 678</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 108
Ordinær lønn, vikarer	-1 408
Overtid	-12 658
Påløpne feriepenger	-21 138
Arbeidsgiveravgift	-55 032
Pensjonskostnader	-2 200
AFP - pensjon	-4 455
Yrkesskadeforsikring	-2 000
Refusjon sykepenger	639
Arbeidsklær	-1 623
Refusjoner fra andre selskaper	-2 762
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-239 745</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 200 000.  
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 10 171 jfr. note12.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

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

Juridisk bistand	-8 203
OBOS Prosjekt AS	-22 500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 041
Norsk Eiendomstaksering AS	-5 850
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 594</b>

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

Karlssons`Grave Og Vedlikehold AS, parkeringsplass	-248 027
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 027</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-550 135
Drift/vedlikehold VVS	13 551
Drift/vedlikehold elektro	-32 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 983
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-52 997
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-134
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-896 660</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	-298 948
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-845 621</b>

**NOTE: 10****VASKERI**

Vaskeri inntekter	55 215
<b>SUM VASKERI</b>	<b>55 215</b>

**NOTE: 11****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-163 824
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-163 824</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 415
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 782
Diverse leiekostnader/leasing	-2 375
Verktøy og redskaper	-6 211
Driftsmateriell	-16 104
Lyspærer og sikringer	-27 048
Vaktmestertjenester	-339 824
Renhold ved firmaer	-470 358
Snørydding/gressklipping	-79 812
Andre fremmede tjenester	-71 648
Kontor- og datarekvisita	-12 997
Trykksaker	-3 549
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 472
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 171
Andre kontorkostnader	-18 319
Telefon/bredbånd	-20 797
Porto	-18 136
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 496
Vedlikehold biler/maskiner osv	-9 879
Bilgodtgjørelse	-312
Reisekostnader	-175
Gaver	-13 668
Bankgebyr	-2 379
Velferdskostnader	-11 173
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 177 849</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	881
Renter sparekonto OBOS	29 740
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 528
Overskudd Gjensidige	39 035
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>76 184</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

HUSBANKEN renter lån	-1 504 484
BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA renter lån	-72 920
HUSBANKEN gebyr lån	-60
BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA gebyr lån	-100
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 577 564</b>

**NOTE: 15****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 1983. Årlig avgift er 5 735.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2009	30 310	
Avskrevet idligere	0	
Avskrevet i år	-4 330	
		25 980
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>25 980</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>4 330</b>
--------------------------------	--------------

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie parkeringstomt, fakturert i 2011	3 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

BN Bank. Flytende rente. Halvårlig forfall

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 4,00%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999

-40 000 000

Nedbetalt tidligere

38 103 311

Nedbetalt i år

110 152

-1 786 537

Husbanken. Fastrente på 4,4% fra 1.8.06

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2011.

Renter 31.12.10: 4,40%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001

-37 490 000

Nedbetalt tidligere

3 054 103

Nedbetalt i år

987 603

-33 448 294

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-35 234 831****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à kr 5 240.

-1 173 760

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 173 760****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-5 571 081

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-5 571 081****NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 400

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-6 400****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-21 138

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-21 138****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 36 838 066 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010

en bokført verdi på kr 7 647 120.

## Vedlegg Innkomne forslag

### **A. Vedtektsendring, i pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.**

Dagens ordlyd er som følger:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Dette foreslås endret til:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, garasjeporter og lekeapparater.

*Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar foreslåtte vedtektsendring i pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (1) i sin helhet som beskrevet ovenfor.*

### **B. Ombygning oppgradering av garasjene ved at det blir færre men større garasjer.**

På generalforsamling i 2010 ble følgende forslag fra Marianne Hoffmann fremmet til behandling: *"Dagens standard på biler gjør at mange av garasjene i ØVB er for små. Dette gjør at mange ikke bruker garasjene sine til parkering av biler. Der jeg har garasje er det 9 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".*

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak: *"Styret innhenter prisantydning på oppgradering av garasjene, evt. slå sammen til større der det er mulig. Når prisantydningen foreligger, stemmes det på nytt om dette skal gjennomføres."*

Styret vil presentere to alternative forslag med kostnadsrammer på generalforsamlingen