

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2012

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag avholdes onsdag 9. mai 2012 kl. 18.00 i Veitvet eldresenter på Veitvetsenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ombygning av garasjer – nye garasjeporter se side 22

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, 22.03. 2012
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Øyvind Mathiesen /s/

Erik Stenrud /s/

Knut Arvid Andersen /s/

Tove Andresen /s/

Amer Ceric /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Øyvind Mathiesen	Veitvetstubben 8 A
Nestleder	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	Knut Arvid Andersen	Veitvetstubben 6 C
Styremedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Styremedlem	Amer Ceric	Veitvetstubben 4 C
Varamedlem	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Varamedlem	Paul Persen Storsveen	Veitvetstubben 3 A
Varamedlem	Trond Arve Wøhni	Veitvetstubben 10 B

Valgkomiteen

Valgkomite	Eva Jahns	Veitvetstubben 6 C
Valgkomite	Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A
Valgkomite	Johnny Marwin Thune	Veitvetstubben 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

- Veitvetstubben 1-8
- Veitvetstubben 10
- Veitvetveien 7 A-C

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer : 89 - 24

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

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC AS.

Styret

Styret kan kontaktes på tlf

- e-post: ovreveitvet@styrerommet.net ,
- styrets postkasse Veitvetstubben 6A,
- Øvre Veitvet Borettslag. 5658 V/Obos Eiendomsforvaltning AS
- PB. 6668 St.Olavs plass 0129 Oslo.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester Laffens Drift og Vedlikehold ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.

Vaktmester kan også kontaktes på telefon 900 61 503.

Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser samt noen garasjer som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan kjøpes / bestilles hos styret hver torsdag mellom kl 18:00 og 19:00 i Veitvetstubben 5.

Postkasseskilt må skaffes på eget initiativ f. eks. hos Jernia.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Polletter fås kjøpt hos styret på torsdager mellom kl. 18:00 og 19:00 i styrerommet Veitvetstubben 5.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige **Forsikring med polisenummer 77530094**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye 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.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle beboere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

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. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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

Det har vært avholdt 22 styremøter i 2011, samt 35 særmøter.

Utført vedlikehold/oppgradering

- Skiftet ut vinduer i 5 leiligheter
- Malt vinduer utvendig på kjøkkensiden (550 stk.)
- Gjennomført kontroll av lekeplasser
- Service på dørpumpene på inngangsdørene
- Byttet alle batteriene på felles røykevarslere
- Kontrollert og byttet stoppekraner i fellesarealene

Vi har hatt søppelbil 3 ganger i 2011 og vil fortsette med dette tilbudet.

Det ble kastet 12 tonn søppel. I tillegg har vaktmester fjernet hensatt søppel fra fellesarealet.

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

Snøbrøyting

Snøbrøyting og strøing utføres av Frode Grans Service AS

Garasjer

Styret har jobbet på bakgrunn av vedtak fra generalforsamlingen 2011 om å innhente forslag, løsning og pris for garasje oppgradering/oppusning.

Status: Se eget forslag til generalforsamlingen.

Vedlikeholdsplan

Styret har engasjert Obos for å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Utarbeidelse av vedlikeholdsplanen har en fast pris pålydende kr 165 000 og av dette har styret søkt Husbanken om støtte for inntil 50 % av pålydende.

Styret venter på svar i fra Husbanken.

Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover

Oppgraderingen av utearealet

Oppgradering (utskiftning) av søppelhusene

I år skal alle brannslukningsapparater til service

Vedlikehold/ høytrykkspyling av soilrør/sluk

Rens av ventilasjonskanalene

Oppgradering av trappehusene

Utskifting av vinduer på kjøkken siden

Festeavgiften

Festeavgiften øker fra 01.04. 2012

Ny årlig festeavgift er kr 263 172

Uteareal

Styret har engasjert Obos Prosjekt for å gjennomføre forprosjekt for utbedring av utearealet. Målet med prosjektet var å etablere detaljplaner for utbedring av utearealene i Øvre Veitvet Borettslag.

Forprosjektet kostet kr 230 500 og borettslaget fikk stønad fra Husbanken pålydende kr 172 875 (blir regnskapsført i 2012).

Prosjektet er ment å avdekke kostnader for oppgradering/utbedring av: lekeplasser, sitteplasser, søppelhåndtering, beplantning, belysning osv.

I tillegg er det gjort en enkel utredning av støyskjerming mot t-banen.

Detaljer om prosjektet vil bli presentert på eget møte.

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har jobbet med dette i perioden og mener dette er viktig for borettslaget at styret fortsetter med i tiden fremover. Hensikten er å etablere gode retningslinjer for ivareta en kontinuitet og integritet i styrets behandling av pågående saker.

Det foreslås derfor at styret fortsetter med dette arbeidet og at det under kommende periode vedtas retningslinjer for styrets arbeid.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 7 805 519,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakeført avsetning arbeidsgiveravgift fra 2010, salg av nøkler/portåpnere samt utleie av parkeringstomt til Veitvetveien 1-3-5 SE.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 4 269 180,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 803 000,-, mens regnskapet viser kr 840 780,-. Hovedårsaken til avviket var utskifting av flere vinduer enn budsjettert.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til kabel-TV skyldes tilbakeført avsetning gjort i 2010 på kr 225 241,-.

Resultat

Årets resultat på kr 2 188 963,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr 2 066 194,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

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 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 43 795,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i BN Bank ASA, dette lånet er et annuitetslån med flytende rente. Borettslaget har også lån i Husbanken, dette lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale på 3,86 % frem til august 2021.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.03. 2012

Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Øyvind Mathiesen /s/

Erik Stenrud /s/

Knut Arvid Andersen /s/

Tove Andresen /s/

Amer Ceric /s/



Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 188 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS,

T: , www.pwc.no

Org.no.: 987 009 713 MVA, Medlem av Den norske Revisorforening



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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2012

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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 087 731	622 402	1 087 731	2 066 194
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 188 963	1 558 754	1 657 706	1 483 244
Tilbakeføring av avskrivning	16	11 726	4 330	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-63 539	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 158 687	-1 097 755	0	-1 236 942
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		978 463	465 329	1 657 706	246 302
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 066 194	1 087 731	2 745 437	2 312 496
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 555 704	2 734 394		
Kortsiktig gjeld		-1 489 511	-1 646 663		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 066 194	1 087 731		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 737 981	7 739 931	7 752 156	7 763 856
Vaskeri	10	55 785	55 215	45 000	45 000
Andre inntekter	3	11 754	17 678	0	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 805 519	7 812 824	7 797 156	7 809 856
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 539	-239 745	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-11 726	-4 330	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 125	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-167 668	-161 295	-167 300	-171 850
Konsulenthonorar	7	-149 533	-42 594	-25 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-840 780	-896 660	-803 000	-1 000 000
Forsikringer		-486 615	-456 773	-471 000	-530 410
Festeavgift		-5 735	-5 735	-5 850	-263 172
Kommunale avgifter	9	-936 798	-845 621	-959 550	-974 630
Energi/ fyring	11	-130 519	-163 824	-165 000	-166 000
Kabel- / TV-anlegg		-347 221	-552 139	-540 600	-572 000
Andre driftskostnader	12	-956 796	-1 177 849	-1 256 450	-1 019 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 269 180	-4 752 690	-4 630 450	-5 030 362
DRIFTSRESULTAT		3 536 340	3 060 134	3 166 706	2 779 494
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	110 396	76 184	41 000	30 750
Finanskostnader	14	-1 457 772	-1 577 564	-1 550 000	-1 327 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 347 376	-1 501 380	-1 509 000	-1 296 250
ÅRSRESULTAT		2 188 963	1 558 754	1 657 706	1 483 244
Overføringer:					
Udekket tap		2 188 963	1 558 754		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Varige driftsmidler	16	77 793	25 980
SUM ANLEGGSMIDLER		7 724 913	7 673 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		39 009	45 167
Kundefordringer		4 137	4 015
Fordring offentlig myndigheter	17	189	-6 400
Driftskonto i OBOS		829 599	755 757
Sparekonto i OBOS		2 682 770	1 926 455
SUM OMLØPSMIDLER		3 555 704	2 724 994
SUM EIENDELER		11 280 618	10 398 094
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Opptjent egenkapital		0	0
Udekket tap	18	-31 052 278	-33 241 241
SUM EGENKAPITAL		-31 029 878	-33 218 841

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 076 144	35 234 831
Borettsinnskudd	20	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	21	5 571 081	5 571 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 820 985	41 979 672

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		204 155	250 204
Leverandørgjeld		277 592	312 295
Gjeld til kunder	22	4 015	-3 000
Påløpne renter		538 168	627 151
Påløpne avdrag		465 581	429 475
Annen kortsiktig gjeld		0	21 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 489 511	1 637 263

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 280 618 10 398 094**

Pantstillelse	23	83 663 760	83 663 760
Garantiansvar		0	0

OSLO, 22.03. 2012,

STYRET FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

ØYVIND MATHIESEN/s/

KNUT ARVID ANDERSEN/s/

TOVE ANDRESEN/s/

AMER CERIC/s/

ERIK STENRUD/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 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	74 625
Garasjeleie	147 000
Framleietillegg	62 909
Kabel-TV	-8 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 751 862

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-2 781
Parkeringsleie	-900
Garasjeleie	-10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 737 981

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av garasje	1 800
Vital	947
Inntektsført avsetning	3 496
Opprydning reskonto	233
Salg av nøkler	1 400
Salg portåpnere	2 878
Utleie av tomt for parkering	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	11 754

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 619
Refusjon sykepenger	80
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 539

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket godtgjørelse for kr 17 712 jfr. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
OBOS Prosjekt AS	-129 280
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 535
SUM KONSULENTHONORAR	-149 533

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-665 756
Drift/vedlikehold VVS	-5 344
Drift/vedlikehold elektro	-11 727
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 313
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 215
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 250
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-840 780

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	-390 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-936 798

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	55 785
SUM VASKERI	55 785

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-130 519
SUM ENERGI / FYRING	-130 519

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 075
Verktøy og redskaper	-280
Driftsmateriell	-10 293
Lyspærer og sikringer	-3 429
Vaktmestertjenester	-496 075
Renhold ved firmaer	-249 373
Snørydding/gressklipping	-78 435
Kontor- og datarekvisita	-88
Trykksaker	-8 590
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 712
Andre kontorkostnader	-12 038
Telefon/bredbånd	-14 703
Porto	-13 611
Reisekostnader	-282
Gaver til pensjonistene	-7 020
Bankgebyr	-2 315
Velferdskostnader	-4 638
Avsetning tap på fordringer	-4 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-956 796

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 868
Renter sparekonto OBOS	46 315
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 330
Utbytte Gjensidige	57 883
SUM FINANSINNTEKTER	110 396

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter lån HUSBANKEN	-1 386 896
Renter lån BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA	-70 716
Gebyr lån HUSBANKEN	-60
Gebyr lån BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-1 457 772

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	7 322 120
SUM BYGNINGER	7 322 120

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**

Gressklipper		
Tilgang 2011	23 539	
Avskrevet i år	-1 681	
		21 858
Snøfreser		
Tilgang 2009	30 310	
Avskrevet tidligere	-4 330	
Avskrevet i år	-4 330	
		21 650
Vaskemaskin		
Tilgang 2011	40 000	
Avskrevet i år	-5 714	
		34 286
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		77 793
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 726

NOTE: 17**FORDRING OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Til gode arbeidsgiveravgift		189
SUM FORDRING OFFENTLIGE MYNDIGHETER		189

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 GJELDSBREVLÅN**

BN Bank.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,25%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999

-40 000 000

Nedbetalt tidligere

38 213 463

Nedbetalt i år

114 646

-1 671 891

Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2011.

Renter 31.12.11: 3,863%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001

-37 490 000

Nedbetalt tidligere

4 041 706

Nedbetalt i år

1 044 041

-32 404 253

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-34 076 144****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240.

-1 173 760

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

Andre innskudd

-5 571 081

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-5 571 081****NOTE: 22****KORTSIKTIG GJELD TIL KUNDER**

Avsetning tap på fordringer

-4 015

SUM KORTSIKTIG GJELD TIL KUNDER**-4 015****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 715 485 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011

en bokført verdi på kr 7 647 120.

Vedlegg Innkomne forslag

Forslag fra styret

A) Ombygning av garasjer – nye garasjeporter

Jf generalforsamlingene i 2010 og 2011. På disse generalforsamlingene ble det vedtatt å utrede videre ombygging av garasjeporter. Styret har jobbet med dette, og engasjert OBOS Prosjekt til å lage kravspesifikasjon og innhente tilbud fra entreprenører.

Bredde på døråpning er i dag 200-203 cm. Etter en ombygging vil døråpningene bli 260 cm i Veitvetstubben 1, 2 og 6. Garasjeportene for de øvrige blokkene foreslår OBOS Prosjekt at disse får en døråpning på 426 cm som skal deles på to garasjer (213 cm pr dør/bil.)

I dag er det 82 garasjer i borettslaget. Etter ombygging vil det bli 70 garasjer. Det vil si 12 færre garasjer. Fordi mange ikke ønsker å leie garasjer siden dørene er så smale, står flere garasjer tomme. Derfor vil ingen av leietakerne bli sagt opp.

Tilbudene som er levert viser at ombygging vil koste 6 millioner kr. Det vil si kr 85 000 pr garasje.

Finansiering

6 millioner kr lånefinansieres.

Garasjeleie

Garasjeleien bør dekke de ekstra kostnadene med de nye garasjeportene. Slik det ser ut nå vil garasjeleien bli ca kr 500 pr måned. Men det vil være styret som fastsetter/kommer med forslag til endelig leie på samme måte som for fellesutgiftene.

Forslag til vedtak

Ombygging av garasjedørene godkjennes innenfor en kostnadsramme på 6 millioner kroner. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning.

Valg**Valgkomiteen har følgende innstilling av tillitsvalgte til generalforsamlingen.**Styreleder for 1 år foreslås:

Øyvind Mathiesen	Veitvetstubben 8 A	Gjenvalg
------------------	--------------------	----------

Styremedlemmer for 2 år:

Tove Andrersen	Veitvetveien 7 B	Gjenvalg
----------------	------------------	----------

Amer Ceric	Veitvetstubben 4 C	Gjenvalg
------------	--------------------	----------

Varamedlem for 1 år:

Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A	Gjenvalg
--------------	--------------------	----------

Anne-Catrine Wolden	Veitvetstubben 3 B	Ny
---------------------	--------------------	----

Trond Arve Wøhni	Veitvetstubben 10 B	Gjenvalg
------------------	---------------------	----------

Paul Persen Strorsveen	Veitvetstubben 3 A	Gjenvalg
------------------------	--------------------	----------

Som valgkomité foreslås:

Eva Jahns	Veitvetstubben 6 C
-----------	--------------------

Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A
-----------------	--------------------

Jhonny MarWin Thune	Veitvetstubben 6 B
---------------------	--------------------

Oslo, 15. mars 2012

Valgkomiteen 2012 har bestått av:

Eva Jahns

Wenche Sørhagen

Johnny Marwin Thune