

Til andelseiere i Øvre Veitvet Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 2013

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag avholdes onsdag 15. mai 2013 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Styret forslår følgende saker.

- | | |
|--|------------|
| A) Lage parkeringsplasser foran Veitvetstubben 3C | Se vedlegg |
| B) Oppgradere lekeplassene | Se vedlegg |
| C) Ny avfallsløsning | Se vedlegg |
| D) Skifte vinduer på inngangside/kjøkkenside | Se vedlegg |
| E) Skifte av stuevindu og balkongdør | Se vedlegg |
| F) Nytt punkt om garasje/parkering legges til husordensreglene | Se vedlegg |
| G) Forslag til honorar for byggekomité/prosjektarbeid | 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, 03.04. 2013
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Øyvind Mathiesen/s/

Erik Stenrud/s/

Knut Arvid Andersen/s/

Tove Andresen/s/

Amer Ceric/s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

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	Spireaveien 12 A
Varamedlem	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Varamedlem	Paul Persen Storsveen	Veitvetstubben 3 A
Varamedlem	Trond Arve Wøhni	Veitvetstubben 10 B
Varamedlem	Anne-Catrine Wolden	Veitvetstubben 3 B

Valgkomiteen

Eva Jahns	Veitvetstubben 6 C
Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A
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 ansettelser.

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 1-6
Veitvetstubben 8 og 10
Veitvetveien 7 A-C

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 89/ 24

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettil 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.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 22 styremøter i 2012, samt 40 særmøter og behandlet mer enn 200 saker.

Utført vedlikehold/oppgradering

- Skiftet ut vindu i 1 leilighet
- Gjennomført kontroll av lekeplasser
- Service på brannslukningsapparater til leilighetene og fellesarealer
- Byttet alle batteriene på felles røykvarslere og festet løse røykvarslere.
- Reparert trappeneser i alle oppganger og i byttet gulvbelegg Veitvetstubben 4A
- Reparert vannlekkasje utenfor Veitvetstubben 3A og 8A
- Beskjæring av trær i borettslaget
- Byttet tørketromler i Veitvetstubben 1 og 6
- Garasjer er oppgradert, se eget punkt

Vi har hatt søppelbil flere ganger i 2012 og vil fortsette med dette tilbudet. I tillegg har vaktmester fjernet hensatt søppel fra fellesarealet som medfører ekstrakostnader for borettslaget. Styret henstiller alle andelseiere om å ikke hensette søppel og gjenstander i fellesarealer som kjellere eller utenfor søppelhusene.

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

Brannsikkerhet

Styret vil minne andelseiere om at brannslukningsapparatene ikke er frostsikre og kan derfor ikke oppbevares på balkongen. Apparatet bør stå lett tilgjengelig og klart for bruk. Det vil si at blant annet slangen må være festet til apparatet.

Husk å sjekke jevnlig at røykvarslere fungerer og bytt batteri en gang i året.

Snøbrøyting

Snøbrøyting og strøing på de store arealene utføres av Frode Grans Service AS. Vaktmesteren sørger for brøyting og strøing av inngangspartiene.

Garasjer

Jf tidligere vedtak på generalforsamling.

Garasjene ble bygget om fra uke 47 i 2012 til uke 12 i 2013. De ble ferdig en uke senere enn planlagt, men likevel ferdig innenfor fristen som var avtalt med entreprenøren. Prisen på ombyggingen ble på kr 5,3 mill kroner. Rammen som ble godkjent på generalforsamlingen var 6 mill kroner.

Etter ombyggingen har vi nå 69 garasjeplasser. Før ombyggingen var det 82 garasjeplasser.

Service på Brannslukkere

Service på brannslukkere ble utført i uke 7, 8 og 10 i 2013.

Brannslukkerne i 200 leiligheter har hatt service. Av disse var 22 stk gamle brannslukkere. Disse ble byttet ut til nye.

24 leiligheter satte ikke ut brannsløkkeren, så service er ikke utført på disse. Dette utgjør 10,7 % av leilighetene. At ca 10 % ikke setter ut brannslukkere ved service stemmer godt med erfaringer som servicefirmaet har fra andre steder.

Det ble også gjennomført service på brannslukkerne i fellesvaskeriene.

Servicefirmaet har gitt borettslaget tilbakemelding på at noen brannslukkere hadde stått ute på balkongen og var frosset. Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. (De som var ødelagt ble skiftet.)

I tillegg var det flere brannslukkere som ikke hadde slangen montert. Uten slangen er brannslukkerne ubrukelige. Derfor må alle sjekke at slangen er montert. Mangler du slange kan du ta kontakt med styret.

Vedlikeholdsplan

OBOS har utarbeidet en vedlikeholdsplan på oppdrag fra styret.

Utarbeidelse av vedlikeholdsplanen har en fast pris pålydende kr.165.000 og borettslaget har mottatt tilskudd fra Husbanken pålydende kr. 82 500.

Prioriterte vedlikeholdsarbeider i kommende periode

- Lekeplasser/benker m.m.
- Avfallshåndtering
- Vinduer kjøkkensiden
- Stuevindu og balkongdør

Finansiering av prioriterte saker

Styret planlegger å gjennomføre flere vedlikeholdsprosjekter (se innkomne forslag fra styret) på totalt NOK 11 000.000,-. Dette foreslås finansiert med låneopptak, som vil resultere i NOK 250,- kroner i husleieøkning.

Aktuelle vedlikeholdsarbeider for årene fremover

- Felles strømkurser
- Ledningsnett i fellesarealer
- Leilighetskurser
- Belysning i felles arealer
- Trappeopp ganger/inngangspartier, vegger, tak og dører
- Maling av veggpanel på balkongsiden
- Ytterside av inngangspartier
- Oppgradering av vaskeriene
- Maling av kjellergulv og vegger i sportsboder
- Soilrør og vannledninger (kan medføre rehabilitering av bad)

Festeavgiften

Ny årlig festeavgift er 263.172 kr.

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 og har blitt regnskapsført i 2012. Forprosjektet har tatt for seg følgende temaer:

- Avfallshåndtering
- Lekeplasser
- Benker/bord/beplantning/pynt

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

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrets arbeid. Hensikten er å etablere gode retningslinjer for ivareta en kontinuitet og integritet i styrets behandling av pågående saker.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var til sammen kr 8 077 060,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd til utomhusplan fra Husbanken på kr 255 375,-, salg av traktor kr 20 000,-, utleie av parkeringsområde kr 1 000,- til Veitvetveien 1, 3, 5 SE, samt diverse refusjoner fra andelseiere for utlegg borettslaget har hatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 5 158 761,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: Løpende prosjekter vedrørende utomhus område samt ombygning av garasjer, disse prosjektene avsluttes førts i 2013.

Drift og vedlikehold ble budsjettetert med kr 1 000 000,-, mens regnskapet viser kr 1 134 201. Hovedårsaken til avviket var høyere kostnader til løpende prosjekter i 2012 en forventet, totalkostnaden for prosjektene er innenfor budsjett.

Avvik under posten Andre Driftskostnader gjelder kostnader til vaktmestertjenester, snøbrøytring og renhold som var noe høyere enn budsjettetert.

Årets resultat på kr 1 724 353,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 2 462 165,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold av bygningene. Kostnader til ombygning av garasjer blir lånefinansier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

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 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 41 299,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har et annuitetslån med fastrente i husbanken, samt annuitetslån med flytende rente i BN Bank.

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

Borettslaget har etter årsavslutning fått innvilget /tatt opp lån i Terra Boligkreditt AS, gjennom OBOS lån & Spar avdeling boligselskaper, til finansiering av ombygning garasjer samt refinansiering av borettslagets lån i BN Bank.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på ca 4 % økning av kategorien felleskostnadene fra 1. januar. I tillegg økes avgiften for leie av garasjer fra kr 150 til kr 500 per garasje plass, dette får førts full virkning for siste halvår.

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

Oslo, 03.04.2013

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 1 724 353. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Veitvet Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 066 194	1 087 731	2 066 194	2 462 165
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 724 353	2 188 963	1 483 244	1 411 587
Tilbakeføring av avskrivning	15	20 542	11 726	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-99 889	-63 539	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 249 035	-1 158 687	-1 236 942	-1 381 901
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		395 971	978 463	246 302	29 686
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 462 165	2 066 194	2 312 496	2 491 851
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 847 975	3 551 500		
Kortsiktig gjeld		-1 385 810	-1 485 306		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 462 165	2 066 194		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 739 305	7 737 981	7 763 856	7 978 506
Vaskeri	10	52 400	55 785	45 000	45 000
Andre inntekter	3	285 355	11 754	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 077 060	7 805 519	7 809 856	8 024 506
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 219	-29 539	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-20 542	-11 726	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 250	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-174 290	-167 668	-171 850	-178 000
Konsulenthonorar	7	-19 593	-149 533	-95 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 134 201	-840 780	-1 000 000	-1 012 250
Forsikringer		-515 901	-486 615	-530 410	-557 200
Festeavgift		-260 291	-5 735	-263 172	-260 750
Kommunale avgifter	9	-988 180	-936 798	-974 630	-1 024 219
Energi/fyring		-83 031	-130 519	-166 000	-145 000
Kabel-/TV-anlegg		-604 681	-347 221	-572 000	-634 900
Andre driftskostnader	11	-1 122 583	-956 796	-1 019 600	-1 056 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 158 761	-4 269 180	-5 030 362	-5 126 919
DRIFTSRESULTAT		2 918 299	3 536 340	2 779 494	2 897 587
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	117 175	110 396	30 750	5 000
Finanskostnader	13	-1 311 121	-1 457 772	-1 327 000	-1 491 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 193 946	-1 347 376	-1 296 250	-1 486 000
ÅRSRESULTAT		1 724 353	2 188 963	1 483 244	1 411 587
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 724 353	2 188 963		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	15	157 140	77 793
SUM ANLEGGSMIDLER		7 804 260	7 724 913
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		67 978	39 009
Kundefordringer		0	4 137
Kortsiktige fordringer		0	-4 015
Driftskonto i OBOS		1 339 456	829 599
Sparekonto i OBOS		2 440 541	2 682 770
SUM OMLØPSMIDLER		3 847 975	3 551 500
SUM EIENDELER		11 652 235	11 276 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	16	-29 327 925	-31 052 278
SUM EGENKAPITAL		-29 305 525	-31 029 878

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 827 109	34 076 144
Borettsinnskudd	18	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	19	5 571 081	5 571 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 571 950	40 820 985

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		194 761	204 155
Leverandørgjeld		187 279	277 592
Skyldig offentlige myndigheter		0	-189
Påløpne renter		518 303	538 168
Påløpne avdrag		485 466	465 581
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 385 810	1 485 306

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 652 235****11 276 414**

Pantstillelse	20	83 663 760	83 663 760
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.04.2013,
 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 regnskapskikk 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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 475 328
Parkeringsleie	77 400
Garasjeleie	145 650
Framleietillegg	75 690
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 774 068

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-5 562
Parkeringsleie	-1 125
Garasjeleie	-19 500
Tomme leieforhold L.130	-8 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 739 305

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel	6 000
Husbanken, 2 tilskudd utomhusplan	255 375
Opprydning reskontro	30
Høytrykkspyling viderefakturert andelseier	2 550
Salg av nøkler	400
Tomteleie, parkering Veitvetveien 1-3-5 SE	1 000
Solgt traktor	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	285 355

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 219
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 219

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket godtgjørelse for kr 18 913 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 532
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 252
Polygon AS	-3 810
SUM KONSULENTHONORAR	-19 593

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar OBOS Prosjekt, garasjeporter	-194 599
Utomhus honorar	-194 648
OBOS Prosjekt, vedlikeholdsnøkkel	-165 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-554 246
Drift/vedlikehold bygninger	-387 790
Drift/vedlikehold VVS	-29 158
Drift/vedlikehold elektro	-13 529
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 517
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 513
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 500
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-4 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 134 201

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-591 252
Feieavgift	-4 729
Renovasjonsavgift	-392 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-988 180

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeri inntekter	52 400
SUM VASKERI	52 400

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-46 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 081
Lyspærer og sikringer	-38 839
Vaktmestertjenester	-468 595
Renhold ved firmaer	-347 320
Snørydding	-105 477
Trykksaker	-3 610
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 913
Andre kontorkostnader	-10 694
Telefon/bredbånd	-8 945
Telefon, annet	-914
Porto	-19 526
Gaver	-1 000
Bankgebyr	-2 342
Velferdskostnader	-9 750
Avsetning tap på fordringer	4 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 122 583

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 844
Renter av sparekonto i OBOS	57 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 890
Utbytte Gjensidige	52 670
SUM FINANSINNTEKTER	117 175

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån HUSBANKEN	-1 240 901
Renter lån BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA	-69 833
Gebyr lån HUSBANKEN	-60
Gebyr lån BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA	-100
Renter leverandørgjeld	-227
SUM FINANSKOSTNADER	-1 311 121

NOTE: 14**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 festeavgift er 260 291.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2011

23 539

Avskrevet tidligere

-1 681

Avskrevet i år

-3 363

18 495

Snøfreser

Tilgang 2009

30 310

Avskrevet tidligere

-8 660

Avskrevet i år

-4 330

17 320

Tørketrommel

Tilgang 2012

99 889

Avskrevet i år

-7 135

92 754

Vaskemaskin

Tilgang 2011

40 000

Avskrevet tidligere

-5 714

Avskrevet i år

-5 714

28 572

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**157 140****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-20 542****NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken. Fastrente på 4,4% fra 1.8.06

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2021.

Renter 31.12.12: 3,86%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001 -37 490 000

Nedbetalt tidligere 5 085 747

Nedbetalt i år 1 132 734

-31 271 519

BN Bank. Flytende rente. Halvårlig forfall

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,25%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999 -40 000 000

Nedbetalt tidligere 38 328 109

Nedbetalt i år 116 301

-1 555 590

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 827 109****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240.

-1 173 760

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 173 760****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-5 571 081

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-5 571 081****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 486 335 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012

en bokført verdi på kr 7 647 120.

Vedlegg Innkommne forslag

A) Lage parkeringsplasser foran Veitvetstubben 3C

Det er behov for flere parkeringsplasser i borettslaget. Ved å lage flere plasser foran (på kjøkkensiden) av Veitvetstubben 3C, på samme måte som bak Veitvetstubben 6, vil det også bli flere ledige plasser i Veitvetstubben til gjester.

Prisantydning kr 200 000 - 250 000.

Forslag til vedtak: Lage flere parkeringsplasser foran Veitvetstubben 3C.
Kostnadene for å lage parkeringsplassene finansiering over drift.

B) Oppgradere lekeklassene

Lekeklassene i borettslaget er i dårlig forfatning og har behov for vesentlig oppgradering og vedlikehold. Styret gjennomfører årlig revisjon av lekeklassene og har i disse revisjonene fått anmerkninger som må utbedres. Dette gjelder både teknisk stand på selve apparatene, stokker som holder sanden på plass og dybden på sanden.

Styret ser det hensiktsmessig med en helhetlig oppgradering av utearealet i forbindelse med bytte av lekeapparater. Styrets forslag innebærer blant annet:

- Flytte lekeplassen ved Veitvetstubben 1 til asfaltplassen utenfor veitvetstubben 5. Asfalten her vil bli fjernet og erstattet med gress og gummistøp.
- Den asfalterte lekeplassen ved Veitvetstubben 2 og 4 vil bli erstattet med gress, busker, sandkasse og sitteplasser/grillplass.
- Lekeplass/asfaltplass utenfor Veitvetstubben 10 vil bli erstattet med ny asfalt og gummidekke, samt nye lekeapparater, bordtennisbord og sitteplasser. En del av lekeplassen vil bestå av et gummidekke med små forhøyninger for mulig lek med sykkel og skateboard etc.

Forslag til vedtak: Oppgradering av lekeplasser godkjennes innenfor en ramme av kr 1 650 000. Styret gis fullmakt til låneopptak for å gjennomføre vedtaket.

C) Ny avfallsløsning

Borettslagets nåværende avfallssystem med søppelhus må byttes på grunn av slitasje og alder. Det er også problemer med lukt og forsøpling i og rundt søppelhusene. Derfor ønsker styret å få på plass et nytt avfallssystem. Forslaget går ut på å erstatte dagens søppelhus med nedgravde avfallsbrønner.
Kostnadsramme kr 2 000 000

Forslag til vedtak: Etablering er nytt avfallssystem godkjennes innenfor en ramme av kr 2 000 000. Styret gis fullmakt til opptak av lån for å gjennomføre vedtaket.

Merknad: Vedrørende oppgradering av lekeplassene og ny avfallsløsning er det mulighet for tilskudd fra Grorudalssatsningen (Husbanken) på inntil 50% av kostnadene. Et mulig tilskudd forutsetter at både forslaget på nytt avfallssystem (forslag c) og lekeplasser (forslag b) godkjennes.

D) Skifte av vinduer, inngangside/kjøkkenside

- Vinduer i leilighetene på inngangssiden/kjøkkensiden må skiftes ut innen få år. Det er i løpet av 2012 vært meldt inn mange flere vinduer med funksjonssvikt enn hva som har vært tilfelle tidligere. Bytte av enkelt vinduer koster mer enn det dobbelte per vindu, i forhold til bytte av alle vinduene under ett. Styret har innhentet tilbud fra 3 ulike tilbydere og på grunnlag av dette anbefaler styret at alle vinduene på inngangssiden byttes.

Forslag til vedtak: Utskifting av vinduer godkjennes innenfor en ramme av NOK 3 200 000. Styret gis fullmakt til opptak av lån for å gjennomføre vedtaket.

E) Skifte av stuevindu og balkongdør

- Stuevindu og balkongdør er fra 1982, og er innenfor utskiftingsintervall. Styret mottar mange henvendelser vedrørende funksjonssvikt på balkongdører, eksempelvis dører som ikke lar seg åpne og låsmekanisme som svikter. Styret foreslår derfor at stuevindu og balkongdør byttes og at nytt vindu og dør er av samme type. Styret vil legge opp til at hver enkelt kan velge skyvedør i stede for balkongdør. Ekstrakostnader som følge av å velge skyvedør må betales av den enkelte.

Forslag til vedtak: Utskifting av vinduer godkjennes innenfor en ramme av NOK 4 100 000. Styret gis fullmakt til opptak av lån for å gjennomføre vedtaket.

F) Forslag til endring i husordensreglene

Følgende foreslås lagt til eksisterende husordensregler.

Garasje/parkering

- Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander.
- Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

- Parkering utenfor garasjen er ikke tillatt.
- Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser). Unntak må søkes styret.
- Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt i Øvre Veitvet Borettslag.

Forslag til vedtak: Overnevnte forslag Garasje/parkering foreslås lagt til i dagens husordensregler.

G) Forslag til honorar for byggekomité/prosjektarbeid for tillitsvalgt eller andelseier

I forbindelse med byggeprosjekter foreslår styret at det opprettes en byggekomité som har ansvaret for administrering og gjennomføring av de enkelte prosjektene. Styret oppfordrer andelseiere å delta i disse prosjektene for å dra nytte av eksisterende kompetanse i borettslaget og ivareta borettslagets interesser.

Forslag til vedtak: Det settes av NOK 50 000,- på budsjettet til å dekke merarbeid i forbindelse med byggeprosjekter i borettslaget.

Orientering om borettslagets drift.

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 **918 70 872** og post@laffens.no

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret

Postkasse skilt må skaffes på egen initiativ for eksempel hos Jernia på Linderud senter.

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. skjema 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 andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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. Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvaret for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle andelseiere 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.

I avtalen med GET medfølger en digital dekoder og gratis internett inntil 1MB/s eller NOK 130 i rabatt på andre hastigheter.

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 leiligheter 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.

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

2012 - 2013	Renovert garasjene, nye garasjedører med automatisk port-åpner.
2011	Vinduene kjøkkensiden ble malt på utsiden.
1999 - 2000	Fasade, Tak og Balkong rehabilitering. 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. Kjøkkenfasaden rehabilitert med isolasjon og forblendingsstein, Samtidig ble inngangspartiet fornyet og alle oppganger pusset opp.