

Til andelseierne i Øvre Veitvet Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Veitvet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme 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 generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag
avholdes torsdag 7. mai 2015 kl. 18:00 i
Veitvet Eldresenter på Veitvetsenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Styret fremmer følgende forslag

- A) Vaktmestertjenester, opprettholde dagens ordning Se vedlegg
- B) Opprettelse av ladestasjoner for el-bil Se vedlegg
- C) Forslag til endring av husordensreglene Se vedlegg
Avsnitt II pkt. 1, nytt punkt om bruk av vaskemaskiner

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 08.04.2015
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Unni Nielsen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Jenssen	Veitvetstubben 8 A
Nestleder	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	Karin Eikebø	Veitvetstubben 4 C
Styremedlem	Knut-Henrik Johansen	Veitvetstubben 5
Styremedlem	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Varamedlem	Knut Arvid Andersen	Veitvetstubben 6 C
Varamedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Varamedlem	Jan Hallangen	Veitvetstubben 1 D

Valgkomiteen

John Asle Ormset	Veitvetstubben 1 E
Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A
Johnny Marwin Thune	Veitvetstubben 6 B

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

Generelle opplysninger om Øvre Veitvet Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Øvre Veitvet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Veitvetstubben 1-8

Veitvetstubben 10

Veitvetveien 7 A-C

Gårds- og bruksnummer: 89 / 24

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Veitvet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 19 styremøter i perioden 2014/2015, samt over 50 særmøter og behandlet mer enn 200 saker.

Utført vedlikehold/oppgradering

- Oppgradert lekeplasser
- Oppgradert uteområdet
- Installert nytt avfallssystem
- Reparert trappeneser i enkelte oppganger
- Limt løse balkongglass
- Skiftet ut vinduer på inngangssiden samt stuevindu og balkongdør
- Skiftet ut alle vinduer i kjeller
- Vask av tak på inngangsparti i alle oppganger
- Byttet ut lysarmatur i oppgangene
- Murt igjen gamle avfallsluker i oppgangene
- Asfaltert innkjøringen ved Veitvetstubben 4
- Garantibefaring med Norport AS vedrørende garasjeportene
- Inngått årlig serviceavtale med Norport AS
- Nummerert alle garasjer
- Nummerert alle kjellerboder i Veitvetstubben 8 og 10 (med andelsnummer)
- Inngått avtale med Securitas AS vedrørende jevnlig inspeksjonsrunder i borettslaget
- Inngått serviceavtale med Roderik Jako AS om service på vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene
- Opprettet egen hjemmeside for borettslaget. Adressen er www.ovreveitvet.no

Vi har hatt komprimatorbil i 2014 og vil fortsette med dette tilbudet. Vaktmester har fjernet hensatt avfall fra fellesarealet. Dette medfører ekstrakostnader for borettslaget. Styret henstiller alle andelseiere om å ikke hensette avfall og gjenstander i fellesarealer.

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

Vaktmestertjenester

Styret har avtale om vaktmestertjenester med Laffens drift- og vedlikehold. Avtalen er pålydende 22,5 timer pr. uke. Vaktmester skal arbeide i borettslaget en fast dag pr. uke. Vaktmester kontaktes på telefon 918 70 872 og post@laffens.no

Snøbrøyting

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

Brannslukkere og røykvarslere

Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig. Minimum to røykvarslere skal være montert i alle leilighetene.

Røykvarslerne skal være plassert i taket og 0,5 m fra vegg. Disse skal være plassert i gang og hovedsoverom. Beboere må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative.

Gjennomførte prosjekter 2014

Avfallsbrønner

Alle avfallshus er blitt fjernet, og er erstattet med 10 avfallsbrønner hhv plassert ved Veitvetstubben 3A og ved utkjøring ved Veitvetstubben 1A. Prosjektet ble ferdigstilt 1. mai 2014.

Uteområdet og lekeområder

Alle lekeapparater er skiftet ut, og satt på nytt dekke i henhold til dagens standard. Det er satt opp mye ny beplantning herunder nye trær og busker. Nye benker og bord er på plass, samt nye pullerter med LED-belysning. Det er satt opp tre nye tørkebåser, og alle de gamle er revet. Prosjektet ble ferdigstilt i oktober 2014.

Vinduer og balkongdører

Det er skiftet ut alle vinduer i leilighetene på inngangssiden, samt stuevindu og balkongdør. De beboerne som ønsket det hadde muligheten til å installere skyvedør mot et tillegg i prisen. Alle vinduene i kjellerne er også skiftet ut. Prosjektet ble ferdigstilt desember 2014.

Pågående prosjekter 2015:

Oppgradering av fellesvaskeri

Styret vil oppgradere fellesvaskeriet Veitvetstubben 8/10 i 2015, da dette vaskeriet er av dårlig forfatning. Resterende vaskerier vil bli vurdert oppgradert etter hvert.

Innkjøp av nye vaskemaskiner og tørketromler

Styret har vedtatt å gå til innkjøp av 7 vaskemaskiner og 3 tørketromler fra Roderik Jako AS. Dette for å erstatte en del gamle og ødelagte maskiner. Dette vil også medføre at alle fellesvaskeriene vil inneholde to vaskemaskiner og en tørketrommel.

Oppussing av oppganger

Styret vil oppgradere oppgangene til en enkel, men moderne standard.

Oppussing av inngangspartier (utvendig)

Styret ser for seg å pusse opp inngangspartiene, samt utrede løsninger på inngangsparti i Veitvetstubben 2 B og 2 C.

Utbedre eksisterende murkanter og blomsterbed

Det er bestemt å forskjønne blomsterbedene ved Veitvetstubben 3/5, 4B/4C, 8A/8B og 10B/10C. Eventuelle oppgraderinger ved Veitvetveien 7 vil bli vurdert når Oslo Kommune har avsluttet sitt prosjekt om opprusting av Veitvetveien som miljøgate.

Utrede løsninger vedrørende vannansamling på balkonger

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for å få utredet problematikken, og bedt om å få forslag til løsninger.

Vedlikeholdsplan

OBOS har utarbeidet en vedlikeholdsplan på oppdrag fra styret.

Aktuelle vedlikeholdsarbeider for årene fremover

- Universell og aldersvennlig utforming av inngangsparti
- Drenering av grunnen rundt blokkene
- Felles strømkurser
- Ledningsnett i fellesarealer
- Stigeledninger
- Belysning i felles arealer
- Trappeoppganger/inngangspartier, vegger, tak og dører
- Maling av veggpanel på balkongsiden
- Oppgradering av vaskeriene
- Maling av kjellergulv og vegger i sportsboder
- Soilrør og vannledninger (kan medføre rehabilitering av bad)
- Rensing av ventilasjonskanaler

Festeavgiften

Årlig festeavgift er 263.172 kr.

Retningslinjer for styrets arbeid

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

Forslag fra styret

Vaktmestertjenester- se forslag 1

Ei-bil parkering- se forslag 2

Endringer i husordensreglene- se forslag 3

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 9 486 221,-.

Dette er kr 395 873 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av kr 13 000,- for utleie av lokal (bomberom) og innbetalt egenandel for balkongdør fra 46 andelseiere totalt kr 399 326,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 17 175 331,-.

Dette er kr 11 737 146,- høyere enn budsjettet og skyldes at utskifting av vinduer og balkongdører samt nye avfallsbrønner og oppgradering av utemiljø totalt til kr 11 993 856,- ikke ble budsjettet fordi disse kostnader er lånefinansiert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 9 090 265,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 **kr 5 119 801,-**.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av inngangspartier og oppganger, samt at vedlikehold av innglassing av balkonger fortsette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettert med en økning på kr 38 720. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Veitvet Borettslag.

Lån

Øvre Veitvet Borettslag har fire annuitetslån, ett i Husbanken dette lånet har fastrente frem til 2021 og tre lån gjennom OBOS Banken, hvorav to er i Eika Boligkreditt AS alle disse lånene har flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 350,- per måned (11,1%) fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 08.04.2015
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Unni Nielsen/s/



Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag, som viser et underskudd på kr 9 090 265. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 2014, 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 er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. april 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 727 684	2 462 165	2 727 684	5 119 801
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 090 265	-3 759 051	2 877 163	-419 007
Tilbakeføring av avskrivning	15	27 678	27 678	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	13 000 000	6 865 721	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 545 296	-2 868 829	-408 403	-1 792 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 392 117	265 519	2 468 761	-2 211 007
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 119 801	2 727 684	5 196 445	2 908 794
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 533 509	4 256 225		
Kortsiktig gjeld		-3 413 708	-1 528 541		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 119 801	2 727 684		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 021 448	8 212 075	9 045 348	9 986 000
Vaskeri	11	47 700	44 948	45 000	40 000
Andre inntekter	3	417 073	68 186	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 486 221	8 325 209	9 090 348	10 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-121 710	-29 069	-119 480	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-27 678	-27 678	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 500	-7 000	-7 800
Forretningsførerhonorar		-186 880	-180 555	-185 070	-193 150
Konsulenthonorar	7	-18 427	-81 591	-25 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-12 597 544	-6 745 475	-1 177 000	-3 992 000
Forsikringer		-553 157	-490 291	-549 700	-591 877
Festeavgift		-260 291	-260 291	-261 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-1 087 072	-1 047 531	-1 100 858	-1 289 580
Energi/fyring		-94 191	-103 698	-105 000	-105 000
Kabel-/TV-anlegg		-699 523	-658 441	-691 360	-715 000
Andre driftskostnader	10	-1 321 107	-990 418	-1 016 717	-1 215 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 175 331	-10 822 537	-5 438 185	-8 674 507
DRIFTSRESULTAT		-7 689 110	-2 497 328	3 652 163	1 351 493
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 687	137 817	10 000	27 500
Finanskostnader	13	-1 554 842	-1 399 541	-785 000	-1 798 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 401 155	-1 261 724	-775 000	-1 770 500
ÅRSRESULTAT		-9 090 265	-3 759 051	2 877 163	-419 007
Overføringer:					
Udekket tap		9 090 265	3 759 051		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	15	101 784	129 462
SUM ANLEGGSMIDLER		7 748 904	7 776 582
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 957	55 090
Kundefordringer		18 293	-10
Kortsiktige fordringer	16	603 360	0
Driftskonto i OBOS-banken		2 007 141	1 913 748
Sparekonto i OBOS-banken		5 864 758	2 287 397
SUM OMLØPSMIDLER		8 533 509	4 256 225
SUM EIENDELER		16 282 413	12 032 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	17	-42 177 241	-33 086 976
SUM EGENKAPITAL		-42 154 841	-33 064 576

GJELD	Note	2014	2013
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 278 705	36 824 001
Borettsinnskudd	19	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	20	5 571 081	5 571 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 023 546	43 568 842
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		255 936	202 996
Leverandørgjeld		2 163 182	337 614
Skyldig til offentlige myndigheter		0	-110
Påløpte renter		478 181	495 287
Påløpte avdrag		516 409	492 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 413 708	1 528 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 282 413	12 032 807
Pantstillelse	21	59 229 481	46 229 481
Garantiansvar		0	0

OSLO, 08.04.2015,
 STYRET FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

FRODE JENSSEN/s/

KARIN EIKEBØ/s/

KNUT-HENRIK JOHANSEN/s/

UNNI NIELSEN/s/

ERIK STENRUD/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 440 320
Parkeringsleie	103 200
Garasjeleie	414 000
Framleietillegg	87 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 045 348

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-9 400
Garasjeleie	-14 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 021 448

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av lokale(bomberom)	13 000
Korrigeringer på reskontro	597
Refusjon for Kiel tur	4 150
Skyvedør, innbetaling fra 46 andelseiere	399 326
SUM ANDRE INNTEKTER	417 073

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-80 000
Arbeidsgiveravgift	-41 710
SUM PERSONALKOSTNADER	-121 710

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 200 000

I tillegg har styret fått dekket styreseminar for kr 23 405 og mat for kr 14 507, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	9 204
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 371
MYCOTEAM AS	-5 260
SUM KONSULENTHONORAR	-18 427

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt, prosjekt / byggel. utskifting av vinduer/balkongdører	-302 949
DVS Entreprenør AS utskifting av vinduer og balkongdører	-6 557 386
OBOS Prosjekt, prosjekt / byggel. avfallsbrønner / utemiljø	-517 019
Tronslien AS, avfallsbrønner og oppgradering utemiljø	-4 616 502

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -11 993 856

Drift/vedlikehold bygninger	-266 780
Drift/vedlikehold VVS	-29 367
Drift/vedlikehold elektro	-195 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 802
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 068
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-65 414
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 538
Egenandel forsikring	-24 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -12 597 544

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-648 726
Feieavgift	-28 308
Renovasjonsavgift	-410 038

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 087 072**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 230
Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 274
Driftsmateriell	-11 403
Lyspærer og sikringer	-11 498
Vaktmestertjenester	-782 228
Renhold ved firmaer	-278 843
Snørydding/gressklipping	-68 031
Andre fremmede tjenester	-14 455
Trykksaker	-7 108
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 590
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 912
Andre kontorkostnader	-23 378
Telefon/bredbånd	-15 823
Telefon, annet	-867
Porto	-19 899
Reisekostnader	-508
Bankgebyr	-3 208
Konstaterte tap	-400

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 321 107

NOTE: 11**VASKERI**

Vaskeriinntekter	47 700
SUM VASKERI	47 700

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 272
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 015
Utbytte Gjensidige	75 642
SUM FINANSINTEKTER	153 687

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån EIKA Boligkreditt	-53 254
Renter lån 2 EIKA Boligkreditt	-194 115
Renter lån HUSBANKEN	-1 150 747
Renter lån OBOS-banken	-144 691
Gebyr lån EIKA Boligkreditt	-600
Gebyr lån 2 EIKA Boligkreditt	-600
Gebyr lån HUSBANKEN	-60
Gebyr lån OBOS-banken	-250
Etableringsgebyr OBOS	-10 000
Andre rentekostnader	-525
SUM FINANSKOSTNADER	-1 554 842

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 260 291.

Borettslag eier tjenesteleilighet nr. 130.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2			
Kostpris		23 539	
Avskrevet tidligere		-8 407	
Avskrevet i år		-3 363	
			11 769
Snøfreser			
Tilgang 2009		30 310	
Avskrevet tidligere		-17 320	
Avskrevet i år		-4 330	
			8 660
Tørketrommel			
Kostpris		99 889	
Avskrevet tidligere		-21 406	
Avskrevet i år		-14 271	
			64 212
Vaskemaskin			
Kostpris		40 000	
Avskrevet tidligere		-17 142	
Avskrevet i år		-5 714	
			17 144
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			101 784
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-27 678

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	603 360
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	603 360

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2013	-1 565 721	
Nedbetalt tidligere	91 068	
Nedbetalt i år	127 782	

-1 346 871

EIKA Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2013	-2 209 435	
Nedbetalt tidligere	-3 045 935	
Nedbetalt i år	190 210	

-5 065 160

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2021.

Renter 31.12.13: 3,86%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001	-37 490 000	
Nedbetalt tidligere	7 396 021	
Nedbetalt i år	1 227 306	

-28 866 674

OBOS-lån rehabilitering, annuitetslån, avdragsfritt til og med 30/05-2015

Renter 31.12.14: 3,35%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014	-13 000 000	
Nedbetalt i år	0	

-13 000 000

BN Bank. Flytende rente. Halvårlig forfa

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,75%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 444 410	
Nedbetalt i år	1 555 590	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-48 278 705****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240

-1 173 760

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 173 760****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-5 571 081

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-5 571 081**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 173 760
Pantelån	48 278 705
Påløpte avdrag	516 409
TOTALT	49 968 874

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 322 120
Tomt	325 000
TOTALT	7 647 120

Vedlegg forslag til behandling

Sak A - Vaktmestertjenester

Det henvises til vedtak fattet på generalforsamling 2014 om at borettslaget skal ansette vaktmester på heltid. Styret har gjort en grundig utredning i forhold til dette, og ut i fra utredningen velger vi å fremlegge saken for generalforsamling for ny gjennomgang.

Styret er av den oppfatning at dagens ordning fungerer svært godt, og at arbeidet som kreves i borettslaget ikke er tilstrekkelig til å kunne forsvare en heltidsstilling. Ved å kjøpe tjenester kan styret regulere dette på relativt kort varsel, noe som ikke er mulig ved ansettelse.

Videre har OBOS gjennomført en økonomisk analyse av de reelle kostnadene ved å ansette en vaktmester. Analysen avdekker stor økonomisk uforutsigbarhet ved å ansette egen vaktmester. Borettslaget må også binde opp mye kapital grunnet innkjøp og vedlikehold av utstyr/maskiner (traktor/bil, gressklipper osv).

Ved å ha et privat firma til å gjennomføre vaktmestertjenestene, unngår styret det store ansvaret det er å være formell arbeidsgiver i et ansettelsesforhold.

Det vil ikke være behov for å finne vikar ved avvikling av ferie, sykdom og ordinær fritid, slik tilfellet er ved å ha ansatt en vaktmester.

Det er også andre fordeler med den fleksibiliteten som dagens ordning gir oss. Borettslaget trenger ikke å forholde seg til problemstillinger som overtid, ukurant arbeidstid, forsikringer, pensjon, kompetanseheving og skolering av styret.

Erfaringer viser at borettslag vil ha store utfordringer ved en eventuell oppsigelse eller reduksjon av arbeidstid. Denne problemstillingen er ikke aktuell ved kjøp av vaktmestertjenester.

Andelseiere vil ikke merke forskjellen mellom kjøpt tjeneste og det å ha en egen ansatt vaktmester. Det er kun det formelle ansettelsesforholdet som er forskjellen.

Forslag til vedtak: *Borettslaget opprettholder dagens ordning med kjøp av vaktmestertjenester.*

Sak B - Opprettelse av ladestasjoner for el-bil

Vårt borettslag ønsker å fremstå som mer attraktiv og miljøvennlig.

Oslo kommune har en tidsbegrenset ordning hvor de dekker 50 % av kostnadene vedrørende installering. Disse plassene vil bli leid ut for en høyere leie for å dekke strømforbruket og kostnader i forbindelse med opprettelse.

Forslag til vedtak: *Borettslaget søker om kommunalt tilskudd, samt opprette noen ladestasjoner for el-biler.*

Sak C - Forslag til endring av husordensreglene

Avsnitt II pkt. 1, nytt punkt om bruk av vaskemaskiner, nytt avsnitt foreslås:

«1. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leiligheten.

Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring og sliping, *skal ikke forekomme etter kl 21:30 på hverdager, kl 18:00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og offentlige helligdager.*

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i fellesvaskeri og leilighet er tillatt til kl 21:30 på hverdager og til kl 18:00 på lørdager og fra kl 12:00 til 18:00 på søndager.

Inn- og utflyttinger av leiligheten *skal* foregå innen ovenstående tider.

Påske-, pinse- og julaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl 15:00.

Ved spesielle anledninger må innehaver av de tilstøtende leiligheter varsles med nabovarsel *i god tid*».

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Det er ikke mottatt noen innstilling fra valgkomiteen innen årsberetningen gikk i trykken.

I valgkomiteen for Øvre Veitvet Borettslag

John Asle Ormset
Wenche Sørhagen
Johnny Marwin Thune

Orientering om borettslagets drift

Styret kan kontaktes på:

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 22 86 59 00, eller e-post: forsikring@obos.no
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å 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.

Brannslukkere og røykvarslere

Styret minner andelseiere om at brannslukningsapparatene ikke er frostsikre og kan derfor ikke oppbevares på balkongen. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig inne i leiligheten. Minimum to røykvarslere skal være montert i alle leilighetene. Røykvarslerne skal være plassert i taket og 0,5 m fra vegg. Disse skal være plassert i gang og hovedsoverom. Beboere må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative.

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

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.

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

2014	Utskifting av vinduer og balkongdører
2014	Utskifting av vinduer på inngangsside/kjøkken
2014	Etablering av nye avfallsbrønner
2014	Oppgradering av utearealer og lekeområdene
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.