

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til 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 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 generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag avholdes
Onsdag, 30. mai 2012 kl. 19:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1.**

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. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkommet forslag fra Arne Jul Halvorsen og Roger Gjertsen vedrørende:
 - 1. Ballspill på plassen bak Ole Reistadsvei 1 opphører.
 - 2. Nettinggjerdet og målene fjernes.
- B) Innkommet 4 forslag fra Dag Ivar Fjørtoft vedrørende:
 - 1. Omdisponering av felles kjellerarealer.
 - 2. Utskifting av replassing av søppelkasser i inngangspartier.
 - 3. Utskifting av benker ved inngangspartier.
 - 4. Tilrettelegge for flere gjesteparkeringsplasser på "nedre tun"
- C) Innkommet forslag fra styret vedrørende fellesvaskeriene.
- D) Innkommet forslag fra styret vedrørende den gamle barneparken.
- E) Innkommet forslag fra styret vedrørende omfang og finansiering av større rehabiliteringsprosjekt.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av medlemmer til Velferds- og Miljøutvalg for 1 år.

Oslo, 22. mars 2012

Styret i Lutvankollen Borettslag

Audun Bergerud /s/

Terje Ødegård /s/

Kurt Oksnes /s/

Torild Roaas /s/

Anne Lise Sundsbø /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Bergerud	Ole Reistads vei 1 B
Nestleder	Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F
Styremedlem	Kurt Oksnes	Ole Reistads vei 41 A
Styremedlem	Torild Roaas	Ole Reistads vei 39 D
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C

Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Michael Åsheim	Ole Reistads vei 41 B
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varamedlem	Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49
Varamedlem	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 D

Delegerte til OBOS generalforsamling

Delegert	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varadelegert	Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B

Valgkomiteen

Valgkomite	Arne Jul Halvorsen	Ole Reistads vei 1 B
Valgkomite	Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Valgkomite	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 D

Velferds- og miljøutvalg

Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49
Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F
Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Elin Berendt	Ole Reistads vei 5 B
Jan Erik Gulliksen	Ole Reistads vei 45 F
Ole Martin Kristiansen	Ole Reistads vei 33 M
Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

- Lindebergåsen 45-49
- Ole Reistads vei 1-45

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45 202 m2. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 115 - 71, 85, 90, 97

Første innflytting i borettslaget skjedde 05.07.79 for blokkene og 18.06.79 for rekkehusene.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

Styret

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, eller i vaktmesters postkasse utenfor Lindebergåsen 45.

Borettslagets e-post adresse : lutvannkollen@styrommet.net

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Olav Gaaren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45 og kan kontaktes på telefon 22 30 29 04. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder.

Vaktmester kan også treffes på e-post : olav.gaaren@gmail.com

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Unngå å ringe vaktmester privat.

Parkering

Borettslaget har noen parkerings-/garasjeplasser til leie, som fordeles etter lister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. I perioder er det ventelister.

Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne mandag-fredag mellom kl 08.00 og 18.00.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til vaktmester, telefonsvarer 22302904.

Skilt til postkasse bestilles hos firma Qualitronic, tlf 22 75 74 60, eller via e-post qualitronic@broadpark.no.

Skilt til ringeklokkeblå utenfor oppgangene bestilles av vaktmester. Skriv ønsket navn med blokkbokstaver og legg i styrets eller vaktmesters postkasse.

Vaskeri

Fellesvaskeri finnes i Ole Reistads vei 1 B og i Lindebergåsen 49. For tiden er vask gratis grunnet defekte betalingsautomater. Dette kan bli endret på kort varsel. For tiden er vaskeriene stengt og omdisponering av vaskeriene vurderes. Dette vil bli forelagt årets generalforsamling som egen sak.

Renhold

Borettslaget har avtale med Follo vinduspuss om vask av trappeoppganger / fellesarealer.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.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.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet 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.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet 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 og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen 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.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

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

Energiregnskap

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Lutvannkollen borettslag har hatt et meget stabilt energiforbruk de siste fire årene. Totalforbruket har ligget på ca 4,4 millioner kWh pr år.

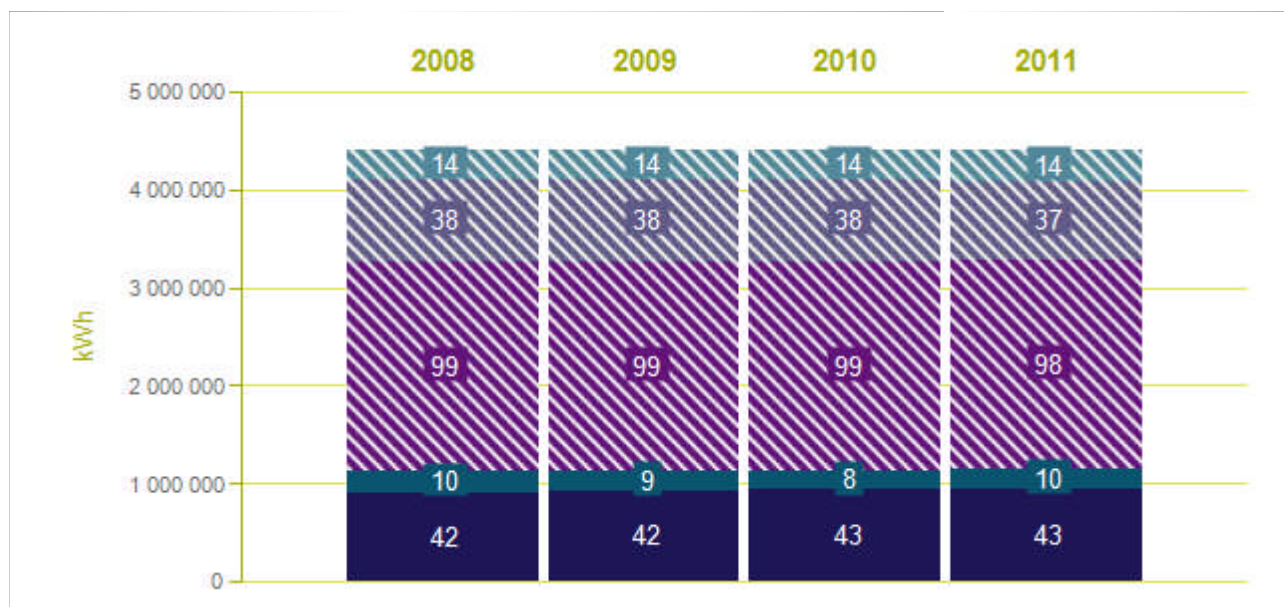
CO₂-utslippene har som følge av det stabile energiforbruket også ligget helt stabilt på 475 tonn pr år.






En sammenlikning mellom blokkene og rekkehusene viser at blokkene har et høyere energiforbruk pr kvadratmeter oppvarmet areal. Dette relaterer seg i all hovedsak til et høyt forbruk til varmtvann i blokkene.

Fellesforbruket i borettslaget har de siste årene vært svakt økende.

Sammenliknet med andre sammenlignbare borettslag har både blokkene og rekkehusene et høyere energiforbruk enn normalt.

Forbruksutvikling



Formål					
Privat [kWh]					
	Varmtvann	303 233	304 453	305 126	312 215
	Husholdning	832 962	833 781	830 167	817 357
	Oppvarming	2 145 734	2 148 458	2 140 473	2 115 312
Felles [kWh]					
	Gårdsanlegg	215 808	196 642	191 338	217 933
	Varmtvann	906 106	922 448	937 191	938 954
Totalforbruk		4 403 843	4 405 782	4 404 295	4 401 771

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 en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404490. 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.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (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. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

ÅR	TILTAK	CA KOSTNAD
1990	Nye lavenergiarmaturer i alle trappeganger	50.000
1991	Pusset opp Hobbyrommet	40.000
1991/92	Reparert omfattende betongskader i garasjen i Lindebergåsen 47	500.000
	Beiset vindusrammer i blokkene	167.000
	Lavenergiarmaturer i alle felles lampepunkter	50.000
1992/93	Nytt kabelanlegg for radio og TV	500.000
	Asfaltering rekkehus, øvre blokkområde og lekeplass	250.000
	Nytt vaskeri i Ole Reistads vei 1	100.000
	Skiftet dårlig panel / beiset rekkehusene	250.000
1993/94	Asfaltering i Lindebergåsen	120.000
1995	Nytt takbelegg på rekkehusene	1.050.000
1995/96	Fasader og balkonger blokkene	4.900.000
	Nye inngangspartier blokkene	695.000
	Nye levegger rundt terrassene første etasje	390.000
1997	Nye inngangsdører i rekkehusene	530.000
	Våtromsundersøkelse	95.000
	Ettertettet og beiset vinduer i blokkene	360.000
1998	Beising rekkehus og blokker	300.000
1999	Beising rekkehus og blokker	305.000
	Beplantning uteområder	250.000
	Gjerde ballplass	111.000
	Tetting tak blokker	217.000
	Søppelskur nedre rekkehusfelt	106.000
	Fuging sluk blokker	135.000
1999/2000	Garasjeporter ORv 1, 5 og LÅ 47 nedre	70.000

2000	Utskifting vinduer/dører blokker	200.000
	Tetting vinduer rekkehus	200.000
	Ny snøfreser	45.000
	Tak blokker	44.000
2001	Flisekutter	43.000
	Gruscontainer	50.000
	Garasjeporter ORv 3 og 7	54.000
2002	Beising vinduer blokker	353.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Utskifting vindusglass rekkehus	30.000
	Hobbyrom (fellesrom)	173.000
	Garasjeport Orv 7	25.000
2003	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	425.000
2004	Rens av luftkanaler blokker	150.000
	Brannslukkere og røykvarslere	108.000
	Trefelling	45.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Gavekort beising rekkehus	80.000
2005	Murstensdragere over vinduer blokker	283.000
	Vinduer/dører blokker	970.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	550.000
	Beising / reparasjon rekkehus	463.000
	Ringeklokkepanel blokker	80.000
	Skilt uteområde	30.000
2006	Vinduer/dører blokker	725.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	288.000
	Kurv til søppelsekker, traktor	40.000
2007	Vinduer/dører blokker	138.000
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget	0
2009	Anskaffelse av multimaskin / traktor	1.172.000
	Løpende utskifting dører og vinduer	500.000
	Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler)	650.000
2010	Rep av tak lekkasjer i ORv 5, 9 og 11	186.000
	Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker	332.000
2011	Nytt avfallsanlegg	1.662.264

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i løpet av 2011 avholdt 11 styremøter. I tillegg har styret iverksatt en rekke befaringer hos beboere som har meldt inn saker til styret, vært på befaringer på borettslagets område sammen med eksterne leverandører og hatt møte med eksterne leverandører/fagfolk.

Hvert enkelt styremedlem har forestått behandling og oppfølging av styresaker i henhold til fordeling av saksansvar i de enkelte styremøter. Ved å fordele hovedansvaret for den enkelte sak til en av styrets medlemmer, håper styret både å ha sikret best mulig oppfølging av den enkelte styresak samt enklere og mer tilgjengelig kommunikasjon mellom styret og den aktuelle beboer ved at beboer får én konkret styreansvarlig å forholde seg til.

Det er ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i perioden. I perioden er det avholdt to beboermøter.

Overgangen fra hovedsaklig muntlig saksmottak til så godt som utelukkende skriftlige henvendelser har etter styrets mening ført til en langt bedre saksbehandling, blant annet i form av bedre saksoversikt- og kontroll, og generelt kortere behandlingstid.

Vi er et borettslag med årlig omsetning på over 10 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider, med det ansvar det medfører. Vårt borettslag skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. Dette er viktig for at arbeidsdagen skal strekke til og ikke minst prioriteres riktig for vår vaktmester Olav Gaaren. Han har et stort geografisk område å ta hånd om.

Styret har ansvar for våre store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, redskapsgarasje, multimaskin/traktor med div utstyr og ikke minst vår relativt store tomt. I tillegg skal innleide håndverkere/fagmenn instrueres og følges opp på en profesjonell måte. Økonomien skal styres i detalj ut fra borettslagets inntekter og utgifter, og med riktig takt på vedlikehold og investeringer, opptak eller nedbetaling av gjeld osv. Dette arbeidet tillegges stor vekt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte våre verdier på en riktig måte, ikke minst å forvalte husleien i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer. Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på/uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklime, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslageroppgaver, for å nevne noe. Styret består – som de fleste forhåpentligvis vet – av vanlige beboere valgt av andre beboere på Generalforsamling.

Det sier seg selv at det er umulig å dekke alle ovennevnte områder og noen til, kun ved hjelp av intern styrekompetanse og vaktmester. I tillegg gjør styret alt arbeid på egen fritid, hvilket i seg selv er en utfordring i en travel hverdag med jobb, familie og fritidsaktiviteter.

Så til tross for at styret og vaktmester tar hånd om mange oppgaver selv, er vi avhengig av god hjelp fra ekstern kompetanse.

Av disse kan særlig nevnes OBOS Forvaltning og OBOS Prosjekt, som er styrets nærmeste samarbeidspartnere når det gjelder henholdsvis det forvaltningsmessige og det bygningsmessige i borettslaget vårt. Styret og vaktmesteren benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, med stor fokus på kvalitet og faglige kvalifikasjoner. Vi har som mål å følge tett opp både arbeid og resultat i hvert enkelt tilfelle.

Styret ønsker å framheve borettslagets frivillige utvalg; Velferds- og miljøutvalget vårt, som blant annet foreslår tiltak for å forbedre uteområdene våre, og organiserer på egen fritid blant annet julegrantenning med diverse servering og sledetur på julenissens egen slede for barna, skirenn og grillaften.

Takket være noen ildsjeler har vi i vinter hatt skøytebane i ca 2 mnd.

Utleie av fellesrommet i ORV 1 forvaltes pt av Elin Berendt som kan treffes på Tlf 411 63 727. Eventuell ny informasjon om dette står på ytterdøren til fellesrommet

Styret setter økonomistyring svært høyt på agendaen for å opprettholde en sunn økonomi i forhold til nåværende og ikke minst forestående vedlikeholdsoppgaver.

Så litt konkret om en del av sakene styret har arbeidet med i siste styreperiode:

Våtrom

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig. Styret har i perioden mottatt og godkjent en del søknader fra beboere om arbeid i våtrom. Våtrommene i blokkene ble naturlig nok oppført etter datidens regler, noe som i dag dessverre kan gi rom for lekkasjer og vannskader. Ved vannskade fra våtrom, vil borettslagets bygningsforsikring kunne gi dekning for skader i tilstøtende rom og leiligheter, men som hovedregel *ikke* utbedringen av selve våtrommet. Vedlikehold og utbedringer av våtrom er beboers eget ansvar, og oppussing av våtrom vil alltid være en stor investering som alle beboere bør ta høyde for i løpet av de nærmeste årene.

For å stimulere til egen oppussing har styret vedtatt å støtte utskifting av sluk i blokkene der hvor beboer bekoster rehabilitering av badet selv. I tillegg vil overgang fra badekar til dusjkabinett i blokkene redusere muligheten for vannskader og sannsynligvis redusere forbruk av varmtvann. Styret gir derfor støtte til dusjkabinett der hvor beboer søker om å bytte ut badekar til fordel for dusjkabinett. Dette gjelder også rekkehus.

Når beboer søker styret om å utføre arbeid i våtrommet vil styret gi skriftlig tilbakemelding på hvilke beløp som evt. kan gis i støtte til skifte av sluk eller å ta ut badekar til fordel for dusjkabinett. Også nødvendig utskifting av varmtvannsbereder i rekkehusene støttes av borettslaget.

Forsikringer og skader

Forsikring er kostbart. Borettslaget har bygningsforsikringen hos IF, men understreker at beboere selv må besørge egen innboforsikring.

Styret minner om at den enkelte beboer selv må sørge for nødvendige forberedelser for vinteren, som for eksempel tømning/stopping av utekran i rekkehus, påsetting av varmekabler til vannrør osv. Fjerning av panelovn på vegg under vindu er ikke tillatt. Spesielt på kjøkken i to-romsleilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse i ekstreme kuldeperioder.

I tillegg ser vi også vannskader som følge av brudd i rør i nyere våtrom. Husk at stort sett alt arbeid i våtrom er meldepliktig til styret. Oppstår skade i våtrom hvor arbeider ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan beboer bli sittende med hele regningen selv.

Det er på sin plass å nevne at egenandelen på forsikringskader for tiden er kr. 6.000,-. Denne økes med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. Der hvor beboer har utvist uaktsomhet ved forsikringskader vil egenandelen bli belastet beboer direkte, med begrunnelse i at øvrige beboere ikke skal være med å spleise på dette.

Utbygginger/påbygg i rekkehusene

Styret får hvert år inn en del søknader om ombygging/påbygg av rekkehus. Denne typen arbeider skal forhåndsgodkjennes av styret, og det er i borettslagets praksis klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som er akseptable.

I tillegg må beboer søke plan og bygningsetaten på vanlig måte.

Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper

Generalforsamlingen har godkjent montering av varmpumper ref generell godkjenning på tidligere generalforsamling. Styret minner om at det må foreligge søknad til styret før montering av varmpumpe skjer.

Bomiljø/klager

Antallet klager på beboeres/naboers brudd på Husordensreglene er svært få i borettslaget vårt. Styret håper årsaken til dette lave antall klager er at vi generelt har et godt bomiljø.

For å oppnå et best mulig bomiljø er vi alle avhengige av at alle viser respekt og omtanke for hverandre og våre nærmeste omgivelser.

Utskifting av vinduer/verandadører i blokkene

Det er også i denne perioden foretatt noe utskifting av vinduer/dører som løpende vedlikehold.

Styret har ved valg av modell og materiale i de utskiftningene som nettopp er foretatt lagt avgjørende vekt på holdbarhet, kvalitet og at de nye vinduene/dørene i minst mulig grad skal skille seg ut fra det som mest sannsynlig vil bli valgt ved en evt. totalutskiftning.

I henhold til beboermøter i perioden, er det nå igangsatt et prosjekt for å kartlegge og fremlegge en fremtidig vedlikeholdsplan som også inkluderer rekkehusene.

Økonomisk styring

Sannsynligvis vårt viktigste punkt. Styret arbeider med stram styring av aktiviteter som påvirker økonomien vår. God planlegging over tid med simulering av scenerier i forhold til forventede og mulige kostnadsvariasjoner er lagt til grunn for våre budsjetter.

Kakerlakker/rotter og mus

Borettslaget har i en rekke år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere. Mye på grunn av dette er rotter og mus derfor ikke noe stort problem for oss. Kakerlakker er ikke rapportert funnet i perioden, men vi har løpende avtale som sikrer oss rask og økonomisk riktig håndtering av eventuelle nye forekomster.

Vi henstiller beboere om å være oppmerksomme på dette. I den grad det er mulig må vi beboere ta ansvaret for at vi ikke drar slike elementer inn i leilighetene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning til andre leiligheter. Beboere kan også selv kontakte Anticimex på tlf 815 48 250.

Avfallshåndtering

Vi åpnet i 2011 nytt anlegg for avfallshåndtering. Dette som følge av et pålegg fra Oslo kommune om kildesortering.

Vi minner om at vi er så heldige å ha returmottak av miljøavfall på Statoil ved McDonalds og en kommunal returstasjon i Brobekkveien/Haralderud, slik at vi alle relativt enkelt selv kan kvitte oss med alle typer spesialavfall. Husk også at ved kjøp av kjøleskap, komfyr og andre elektriske artikler plikter kjøpestedet og alle elektronikkforhandlere å ta det gamle utstyret i retur.

Mekanisk lufting i blokkene

Vi har løpende vedlikeholdsavtale på de mekaniske luftekanalene i blokkene. For å opprettholde et godt inneklima er det viktig at luftespalter over vinduer ikke lukkes helt, og at det finnes varmekilde under hvert vindu.

Beboermøter

Styret vurderer fortløpende alle henvendelser fra beboere, og der hvor det ønskes inviterer styret berørte beboere til felles gjennomgang av problemstillinger eller ønsker for å finne beste løsning.

Parkering

Det er nødvendig med ekstern hjelp til kontroll av bilkjøring og parkering i borettslaget, og vi har avtale med AS Parkering om kontroll av at parkeringsbestemmelsene bestemt av beboere i borettslaget overholdes.

Borettslaget har flere parkeringsplasser til utleie, både ute og inne. Styret håndterer utleien av disse – så er du interessert gir du oss skriftlig beskjed. I perioder er det venteliste på utleieparkeringsplassene.

Ringeklokkeskilt i blokkene

Er ditt navn på ringeklokkeblået feil, skriv riktig navn på en lapp samt hvilket navn som står der nå, og legg i vaktmesters- eller styrets postkasse (utenfor Ole Reistads vei 7).

Snøbrøyting

Vinteren har til tider vært snørik og det har derfor vært stort behov for brøyting. I perioder med snøbrøyting er det spesielt viktig at vi overholder kjøre- og parkeringsbestemmelsene våre.

Styret ber videre om at beboere ikke kaster snø fra egen inngang/hage ut i gangveien hvor vaktmester allerede har brøytet.

Kabel-tv-nettet

Gjeldene avtale med Canal Digital løper fortsatt. Samtlige husstander har fått nytt, digitalt uttak for tv, internett, telefoni og digital dekoder. Dekoderen er å anse som fast installasjon og følger leiligheten.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvannkolen.no hjemmesiden er under utvikling.

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

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 10 126 712,00.

Andre inntekter består i hovedsak av salg batterier, nøkler og portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 6 827 311,00. Dette er kr 1 148 689,00 lavere enn budsjettet å skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Borettslaget hadde budsjettet med nye søppelanlegg skulle gå på drift og vedlikehold. OBOS har vurdert de nye søppelanleggene som anleggsmidler, dvs. eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Disse skal som hovedregel balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Resultat

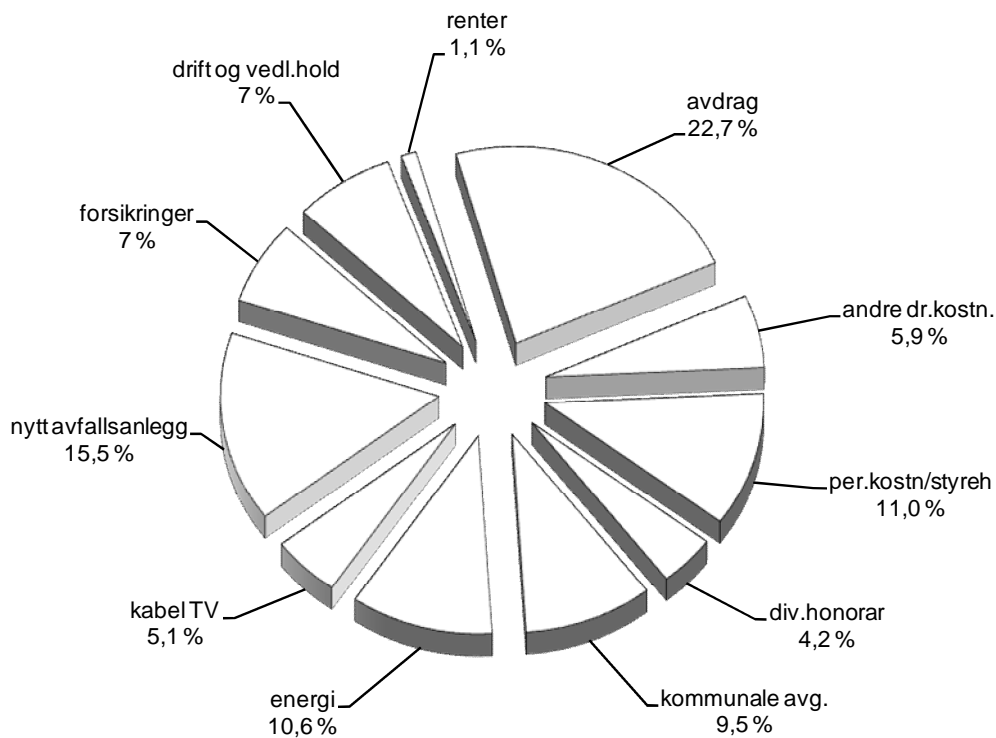
Årets resultat på kr 3 183 050,00 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 556 197,00.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kakediagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2011



BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000,00 til større vedlikehold som omfatter blant annet betongarbeid, beising etc.

Kommunale avgifter

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 budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 213 395,00. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til en flytende rente på 2,8 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene 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

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.3.2012. I tillegg øker trappevasken med kr 10,- pr mnd.

De økte felleskostnadene i 2012 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22. mars 2012
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Audun Bergerud /s/

Terje Ødegård /s/

Kurt Oksnes /s/

Torild Roaas /s/

Anne Lise Sundsbø /s/

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 183 050. 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 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 Lutvannkollen 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

449 LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

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		1 123 589	1 735 026	1 123 589	556 197
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 183 050	1 570 891	2 085 000	1 827 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	343 434	220 506	220 000	344 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-75 000	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	75 000	0	0
Fradrag kjøpesum avfallanl.	15	-1 662 264	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 430 305	-2 401 644	-2 428 419	-1 664 235
Innsk. øremerk. bankkto		-1 308	-1 190	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-567 392	-611 437	-123 419	506 765
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		556 197	1 123 589	1 000 170	1 062 962
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 732 442	1 585 969		
Kortsiktig gjeld		-1 176 245	-462 380		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		556 197	1 123 589		

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 116 029	9 761 663	10 095 000	10 640 000
Salg anleggsmidler		0	75 000	0	0
Andre inntekter	3	10 683	30 668	12 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 126 712	9 867 331	10 107 000	10 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-927 311	-1 065 725	-1 000 000	-900 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-343 434	-220 506	-250 000	-344 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-156 500	-156 500	-157 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-239 358	-466 261	-350 000	-200 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-797 858	-1 964 652	-2 000 000	-2 500 000
Forsikringer		-729 605	-724 048	-730 000	-943 000
Kommunale avgifter	9	-1 020 693	-915 302	-1 010 000	-1 050 000
Energi	10	-1 128 799	-1 152 857	-1 000 000	-1 129 000
Kabel- / TV-anlegg		-543 992	-494 786	-500 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-635 762	-672 986	-675 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 827 311	-8 137 499	-7 946 000	-8 777 000
DRIFTSRESULTAT		3 299 401	1 729 832	2 161 000	1 873 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 012	21 836	30 000	5 000
Finanskostnader	13	-120 363	-180 776	-106 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 351	-158 940	-76 000	-46 000
ÅRSRESULTAT		3 183 050	1 570 891	2 085 000	1 827 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 183 050	1 570 891		

449 - LUTVANKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Varige driftsmidler	15	2 878 275	1 559 445
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Øremerkede midler		42 844	41 536
SUM ANLEGGSMIDLER		68 908 942	67 588 804
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	901 801	9 915
Driftskonto i OBOS	22	780 851	1 527 784
Sparekonto i OBOS		49 790	48 270
SUM OMLØPSMIDLER		1 732 442	1 585 969
SUM EIENDELER		70 641 383	69 174 773
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		48 262 440	45 079 390
SUM EGENKAPITAL		48 285 940	45 102 890
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 357 698	4 788 003
Borettsinnskudd	19	18 821 500	18 821 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 179 198	23 609 503
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		901 622	137 432
Skyldig offentlig myndigheter	20	55 313	80 826
Påløpne renter		5 862	9 708
Påløpne avdrag		138 684	138 684
Annen kortsiktig gjeld	21	74 764	95 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 176 245	462 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 641 383	69 174 773
Pantstillelse	23	79 153 500	79 153 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2012
I styret for Lutvankollen Borettslag

Audun Bergerud /s/ Terje Ødegård /s/ Kurt Oksnes /s/

Torild Roaas /s/ Anne Lise Sundsbø /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	9 799 024
Parkeringsleie	4 800
Garasjeleie	68 400
Framleietillegg	45 760
Trappevask	223 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 141 544

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-6 885
Garasjeleie	-18 400
Trappevask	-230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 116 029

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg batterier	33
Salg av nøkler	3 300
Salg portåpnere	7 350
SUM ANDRE INNTEKTER	10 683

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-442 479
Overtid	-180 550
Påløpne feriepenger	-74 764
Arbeidsgiveravgift	-145 830
Pensjonskostnader	-10 076
AFP - pensjon	-69 676
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Refusjon sykepenger	137
Arbeidsklær	-2 273

SUM PERSONALKOSTNADER	-927 311
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-8 781
OBOS Prosjekt AS	-149 796
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-74 531
Andre konsulenthonorarer	-6 250

SUM KONSULENTHONORAR	-239 358
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-273 944
Drift/vedlikehold VVS	-166 481
Drift/vedlikehold elektro	-49 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 645
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 890
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 218
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 869
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-55 048
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-797 858

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-663 030
Feieavgift	-9 581
Renovasjonsavgift	-348 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 020 693

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-1 128 799
SUM ENERGI	-1 128 799

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 886
Skadedyrarbeid	-18 833
Diverse leiekostnader/leasing	-23 004
Verktøy og redskaper	-8 988
Driftsmateriell	-10 688
Lyspærer og sikringer	-24 048
Vaktmestertjenester	-41 658
Renhold ved firmaer	-232 190
Snørydding/gressklipping	-35 108
Andre fremmede tjenester	-6 704
Kontor- og datarekvisita	-5 382
Trykksaker	-6 559
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 250
Telefon/bredbånd	-27 501
Porto	-16 007
Drivstoff biler, maskiner osv	-19 123
Vedlikehold biler/maskiner osv	-70 373
Bilgodtgjørelse	-2 803
Reisekostnader	-708
Bank- og kortgebyr	-2 602
Velferdskostnader	-32 548
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-635 762

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 308
Renter av driftskonto i OBOS	1 185
Renter av sparekonto i OBOS	1 520
SUM FINANSINNTEKTER	4 012

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter lån	-48 069
Husbanken, renter lån	-41 496
OBOS, renter lån	-16 362
Husbanken, termingebyr	-720
OBOS, termingebyr	-600
OBOS, renter/provisjon/gebyr kassekreditt	-13 116
SUM FINANSKOSTNADER	-120 363

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	64 550 000
SUM BYGNINGER	64 550 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71, 85, 90 og 97

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 103

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Sandstrøer**

Tilgang 2009	56 125	
Avskrevet tidligere	-8 018	
Avskrevet i år	-8 018	
		40 089

Feie/sugemaskin

Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	
		1

Gressklipper

Tilgang 1997	44 157	
Avskrevet tidligere	-44 156	
		1

PC med utstyr

Tilgang 1993	15 250	
Avskrevet tidligere	-15 249	
		1

Sandspreder

Tilgang 1994	35 380	
Avskrevet tidligere	-35 379	
		1

Snøfreser

Tilgang 1988	21 000	
Avskrevet tidligere	-20 999	
		1

Traktor m/utstyr

Tilgang 2009	1 487 419	
Avskrevet tidligere	-212 488	
Avskrevet i år	-212 488	
		1 062 443

Avfallsanlegg

Tilgang 2011	1 662 264	
Avskrevet i år	0	
		1 662 264

Data-anlegg			
Tilgang 1998	27 361		
Avskrevet tidligere	-27 360		1
Stillasje			
Tilgang 2005	31 959		
Avskrevet tidligere	-31 959		1
Traktorgarasje			
Kostpris/Bokf.verdi 1985	236 400		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-122 928		
		113 472	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 878 275	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-343 434	

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønlihytta pålydende kr 5 000.

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	901 801
--	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	901 801
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Norske Stats Husbank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 34 år

Opprinnelig 1979

-14 886 200

Nedbetalt tidligere

12 727 666

Nedbetalt i år

893 172

-1 265 362

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Løpetid 8 år

Opprinnelig 2003

-7 870 135

Nedbetalt tidligere

7 104 038

Nedbetalt i år

766 097

0

Den Norske Stats Husbank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 34 år

Opprinnelig 1979

-12 850 600

Nedbetalt tidligere

10 987 228

Nedbetalt i år

771 036

-1 092 336

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 357 698****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981

-18 821 500

SUM BORETTSINNSKUDD**-18 821 500****NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-29 870

Skyldig arbeidsgiveravgift

-25 443

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-55 313****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-74 764

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-74 764****NOTE: 22****KASSEKREDITT**

Selskapet er innvilget kassekreditt med ramme kr 1 000 000. Trukket pr. 31.12.11 kr 0.

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 21 317 882,00 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 65 982 823,00

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomet forslag fra Arne Jul Halvorsen og Roger Gjertsen vedrørende:

1. Ballspill på plassen bak Ole Reistads vei 1 opphører.
2. Nettinggjerdene og målene fjernes.

Plassen kan brukes som rolig rekreasjonsområde med rastebord for unge og eldre i sommerhalvåret, og som skøytebane om vinteren.

Begrunnelse for forslaget er følgende:

A. Barn og unge trenger fysiske aktiviteter. Det finnes tre- fire ballplasser i nærheten av borettslaget hvor ingen beboere blir utsatt for sjenerende støy på balkonger og soverom. En plass er ovenfor Skjønnhaug skole, en ved Lindeberg skole og en stor gressbane ved Lindeberg senter.

B. 18 leiligheter /familier blir daglig utsatt for mye støy fra ballplassen ved ballsparking, ball som smeller i nettinggjerdet og målstengene. Dette er daglig gjennom våren, sommeren og høsten. Særlig gjelder dette om ettermiddagen og kvelden når mange etter jobben ønsker å slappe av og nyte frisk luft og sol på balkongen. Det er faktisk så ille at flere ikke kan bruke de flotte sydvendte balkongene som rekreasjonsområde.

En av de store fordelene ved borettslaget er nettopp de store sydvendte balkongene som man ønsker å bruke etter ca 6 måneder "innestengt" pga vær og temperatur. Ole Reistads vei 1 mister denne verdien fordi ballplassen bare er 10-15 meter fra balkongene og soverom. Det må være svært sjelden at borettslag har slike støyete ballplasser rett foran blokkenes balkonger. Borettslag i nærheten har forbudt ballspill innen blokkområdet. Vi bør gjøre det samme.

STYRETS INNSTILLING

Styret anbefaler at generalforsamlingen oversender forslaget til styret for utredning i samarbeid med velferds og miljøutvalget.

B) Dag Ivar Fjørtoft, Lindebergåsen 45 vil fremme følgende forslag til ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag:

1. Omdisponering av felles kjellerarealer.

Som følge av avvikling av søppel-rom og minimale bod-arealer for leilighetene vil jeg fremme følgende forslag:

- a. Gamle søppel-rom gjøres om til nye felles "sportsboder".
- b. Kjølerom avvikles for å spare vedlikeholds- og strømutfgifter.
- c. Dagens "sportsboder" i kjellere avvikles.
- d. Arealer etter kjølerom og "sportsboder" benyttes til å utvide leilighetenes kjellerboder ved at alle boder "bygges om" til omtrentlig dobbelt areal.

2. Utskifting og replassering av søppelkasser i inngangspartier.

Eksisterende søppelkasser benyttes av forbipasserende til å kaste matrester, hundemøkk og annet avfall. Kassene er åpne i toppen med den følge at skjærer drar søppel utover områdene i tillegg til sjenerende lukt i inngangspartier. Jeg vil derfor fremme følgende forslag:

- a. Dagens søppelkasser fjernes fra inngangspartier.
- b. Nye kasser med lokk og søppelsekk plasseres vekk fra inngangspartier på fellearealer.

3. Utskifting av benker ved inngangspartier.

Dagen benker er gamle og sterkt nedslitte. De bidrar ikke til å pynte opp vårt borettslag, og er heller ikke noe innbydende å benytte. Jeg vil derfor foreslå utskifting av alle benker i inngangspartier til en solid modell som kan tåle å stå ute i mange år.

4. Tilrettelegge for flere gjesteparkeringsplasser på "nedre tun" (L.åsen 45-49)

Det er i dag kun 5 gjesteplasser for L.åsen 45, 47 A/B og 49, noe som er alt for lite. Jeg vil foreslå at styret gis i oppdrag å se på muligheter for omdisponering av fellesarealer for om mulig å legge til rette for flere gjesteparkeringsplasser.

STYRETS INNSTILLING

Styret anbefaler generalforsamlingen å oversende forslag 1 og 4 til styret og forslag 2 og 3 til velferds og miljøutvalget uten realitetsbehandling.

C) Innkommet forslag fra styret vedrørende fellesvaskeriene.**Fellesvaskeriene**

De to fellesvaskeriene har til dels mye gammelt, slitt utstyr, og betalingssystemet sluttet å fungere for en god stund siden. Betalingssystemet var utgått på dato, og lot seg ikke reparere. Vi har derfor i en lengre periode holdt vaskeriene åpne uten betaling. Det viste seg etter hvert at det var få beboere som benyttet seg av vaskeriene, og noen av brukerne klarte ikke å forholde seg til reglementet. Fra juli 2011 ble vaskeriene stengt. Dersom borettslaget fortsatt skal ha fellesvaskeri må det forventes en oppgradering for ca kr 200 000.

Styrets innstilling:

1. Styret foreslår at fellesvaskeriene stenges permanent.
2. Dersom generalforsamlingen beslutter å stenge vaskeriene permanent, ønsker styret mandat til å utrede og gjennomføre andre muligheter for utnyttelse av vaskeriene, for eksempel omgjøring til leiligheter og salg av disse.

D) Innkommet forslag fra styret vedrørende den gamle barneparken.**Gamle barneparken**

Den gamle barneparken er et lokale i første etasje i Lindebergåsen 49 som i dag benyttes som lagerplass for borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen om mandat til å utrede og gjennomføre ombygging av den gamle barneparken til en leilighet, og selge denne.

Forslag til Generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag 30.05.2012

E) Omfang og finansiering av større rehabiliteringsprosjekt.

Styret har innhentet en kostnadsrapport fra OBOS Prosjekt med tre alternativer.

”**ALT-1**” omfattet utskifting av ca 20% av vinduer og balkongdører i blokkene og råteskadede vinduer/dører i rekkehusene, utskifting av ca 15% av trepanelene på blokker og rekkehus, og maling av utvendige flater (paneler, dører, betong).

”**ALT-2**” omfattet full utskifting av vinduer og balkongdører i blokker og rekkehus (nye byttes ikke), full utskifting av trepanel på blokkene, ca 30% utskifting av trepanel på rekkehusene, og maling av utvendige flater. I tillegg nye entredører til alle blokkleilighetene, montering av veggventiler (blokk), beslag på betongskiver (4.etg) og utskifting av 4 store varmtvannsberedere.

”**ALT-3**” omfattet de samme punktene som alternativ 2, men istedenfor utskifting av alt trepanel på blokkene og 30% på rekkehusene omfattet dette alternativet 10 cm etterisolering og ny panel på både blokker og rekkehus, og ertstaning av franske balkonger med vindu i blokkene.

Detaljert informasjon om alternativene, finansiering og konsekvenser for felleskostnadene vil bli gjennomgått på beboermøte og distribuert til beboerne.

Styrets innstilling:

- ALT-1 inneholder lite av det beboerne ønsker, til en høy pris, 13 MNOK.
- ALT-3 ansees urealistisk, fordi det neppe er noen økonomisk gevinst ved etterisoleringen, økningen i felleskostnadene ansees uakseptabel, og gjeldsbelastningen – 60 MNOK - blir så høy at vi mister handlingsrom.
- ALT-2 inneholder de fleste elementene som flertallet av beboerne ønsker. Men her er ikke regnet med egeninnsats på de områdene som tradisjonelt har vært håndtert av beboerne (mot en liten godtgjørelse), og prising er satt ganske høyt. Resultatet er et forventet lånebehov på over 40 MNOK.
- **ALT-4:** Styret har utredet et mer prisgunstig alternativ, med samme innhold som ALT-2, men med en kostnadsramme på ca 25 MNOK.
- Et låneopptak på 25 MNOK til 4.5% p.a. over ca 2 år med 20 års løpetid vil være håndterbart med ordinær indeksregulering av felleskostnadene. Det er da tatt høyde for en eventuell renteøkning opp til 6% p.a. I tillegg er det satt av 1.5 MNOK til ordinær drift og vedlikehold per år.
- En egenfinansiert rehabilitering med samme omfang vil ta ca 7 år, men sparer oss for 10-20 MNOK i renter over 20 år, og gir oss større handlefrihet.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Lutvannkollen Borettslag fullmakt til å foreta et låneopptak i størrelsesorden ca 25 MNOK til gjennomføring av rehabiliteringsalternativ 4, omfattende de punkter som er nevnt ovenfor, og mer detaljert beskrevet i informasjon til beboerne.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kurt Oksnes	Ole Reistads vei 41 a
-------------	-----------------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 c
-------------------	-----------------------

Torild Roaas	Ole Reistads vei 39 d
--------------	-----------------------

Som styremedlem for 1 år etter Kurt Oksnes foreslås:

Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 b
-----------------	--------------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 f
---------------	-----------------------

Kurt Oksnes	Ole Reistads vei 41 a (foreslått som leder)
-------------	---

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 b
------------------	-----------------------

Michael Åsheim	Ole Reistads vei 41 b
----------------	-----------------------

Dag Ivar Fjørtoft	Lindebergåsen 45
-------------------	------------------

Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 d
--------------------	-----------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arne Jul Halvorsen	Ole Reistads vei 41 b
--------------------	-----------------------

Øystein Lindboe	Ole Reistads vei 47 B
-----------------	-----------------------

Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 d
--------------------	-----------------------

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 b
------------------	-----------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 b
----------------	----------------------

F. Som Velferds- og miljøutvalg for 1 år foreslås:

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 b
------------------	----------------------

Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 f
---------------	-----------------------

Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
-------------	--------------------

Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
-----------------	--------------------

Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 b
------------------	-----------------------

Oslo, 27.2.2012

I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

Arne Jul Halvorsen /s/ Øystein Lindboe /s/ Aase Bjørg Strande /s/