

Innkalling til ordinær generalforsamling 2011

Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag, avholdes tirsdag 24.05.2011, kl. 18:00 i **SYKKELBODEN**, Ensjøveien 6 B.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ønske om utvidelse av kameraovervåkning (fra beboer)
- B) Endring/tillegg til husordensreglene (forslag fra styret)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.04.2011

Styret i Normannsløkka Borettslag

Mari Wiik Stamsø /s/

Matthew James Conibear /s/

Espen Holthe /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Mari Wiik Stamsø	2009 - 2011
Styremedlem	Matthew James Conibear	2010 - 2012
Styremedlem	Espen Holthe	2009 - 2011

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Lena Haugsnes	2010 - 2011
Varamedlem	Mensur Sakiri	2010 - 2011

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 63 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 128 – 31.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

HJEMMESIDE

For mer informasjon se våre hjemmesider på www.normannslokka.no

VAKTMESTERTJENESTE

Hammersborg Eiendomsdrift AS (HED) ivaretar daglig drift, snømåking, renhold og det løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til avtale.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10265. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

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

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

LÅN

Borettslaget har lån i Husbanken. **Lånet er avdragsfritt frem til 01.01.2014.**

På ekstraordinær generalforsamling i september 2010 ble det vedtatt og gi styret fullmakt til å binde renten på lånet. Lånet har fastrente i 5 år fra og med 01.10.2010. Fastrenteavtalen er på 3,10% (nominell) og 3,11% (effektiv).

Se balansen samt note i regnskapet for ytterligere informasjon.

TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Det blir jevnlig avholdt styremøter. Her vurderes kontrakter, aktuelle tiltak for borettslaget, varer og tjenester som bestilles (som søppelkasser, rekvisita, vasking av søppelrom og garasjeanlegg, reparasjoner, vedlikehold o.l.). Saker som kommer fra beboerne per e-post og post samt innkommende saker fra Obos blir også diskutert her. Styremedlemmene har også jevnlig kontakt på e-post og telefon for saker som krever raskere behandling.

Styret har inngått følgende kontrakter for tjenester til borettslaget:

- Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, et selskap i Obos gruppen. De leverer både vaktmestertjenester, renholdstjenester og snømåking til borettslaget. Vi har i 2010 inngått ny avtale med Hammersborg knyttet til gartnertjenester. Vi har også inngått avtale med nytt renholdsselskap via Hammersborg (avtalen trådte i kraft i 2011)
- Anticimex – skadedyrkontroll.

Mange av leverandørkontraktene til Normannsløkka borettslag ble inngått av utbygger (stort sett med varighet i ett år). Noen av disse har styret fornyet kontrakt med, bl.a. ThyssenKrupp, Get, og utvidet avtale med Hammersborg. Andre kontrakter vil bli vurdert av styret før vi evt. velger å forlenge disse.

Styret har også i år hatt en del ekstra arbeid grunnet ureglementert utleie, skader på bygget, samt brudd på husordensregler og vedtekter.

Styret har i år regulert felleskostnadene og kostnadene til fjernvarme. Dette er kostnader som vurderes fortløpende med bakgrunn i budsjett og regnskap.

Vi har nå opprettet hjemmesiden www.normannlokka.no

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr – 554 871,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr 115 671,-.

INTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 5 097 030,- mot budsjettet med kr 5 119 280,-.

Andre inntekter består i hovedsak av skadeoppgjør, etter forsikrings sak fra 2009.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 2 389 114,- mot budsjettet med kr 1 735 500,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

For Energi/fyring er det et avvik i forhold til budsjett på kr 721 847,-. Årsaken til dette er todelt: 1) Fjernvarme ble budsjettet med kr 400 000,-. Bokførte kostnader i regnskapet er kr 849 890,- (se note 10). Årsaken til dette skyldes høyere forbruk/pris. I tillegg er a-konto beløp på ca kr 195 000,- som gjelder 1. kvartal 2011 bokført i 2010 regnskapet. 2) Strømkostnader ble budsjettet med kr 50 000,-. Bokført kostnader i regnskapet er kr 220 309,-. Hovedårsaken til dette er at Hafslund Strøm har etterfakturert oss for hele 2009.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 200 000,-, mens regnskapet viser kr 231 052,-. Hovedårsaken til avviket var høyere utgifter til drift og vedlikehold av heiser, utvendig anlegg og ventilasjonsanlegg.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til Andre driftskostnader skyldes noe høyere kostnader til renhold og leie av matter, enn budsjettet.

Andre forhold som påvirker årsresultat: Det ble krevd inn noe mindre lånerenter på giroene i 4. kvartal enn faktiske finanskostnader til Husbanken. Dette kreves inn i 1. halvår 2011 og er spesifisert på giroene for felleskostnader som; "Regulering av kapitalkostnader 2010".

ANNET

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING**RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

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

3,10% over kr 2 mill

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med kr 6 830,-. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNETKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

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

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 843 686,- og et forventet årsresultat på kr 39 686,-.

Oversikten er basert på 7% økning av felleskostnader fra 01.01.2011.

Videre er kategorien "Lån/renter" på giro for felleskostnader justert opp fra 01.01.2011, slik at kravet tilsvarer faktiske kostnader til Husbanken.

Det ble krevd inn noe mindre lånerenter på giroene i 4. kvartal 2010 enn faktiske finanskostnader borettslaget hadde til Husbanken. Dette kreves inn i 1. halvår 2011 og er spesifisert på giroene for felleskostnader som; "Regulering av kapitalkostnader 2010" og er medregnet i budsjetterte driftsinntekter.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 26.04.2011

I styret for Normannsløkka Borettslag

Mari Wiik Stamsø /s/

Matthew James Conibear /s/

Espen Holthe /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Normannsløkka Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsløkka Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 554.871,-, oppstilling over endring av disponible midler, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av forretningsfører 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 Normannsløkka Borettslag per 31. desember 2010 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, 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 forretningsfører 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.

2. mai 2011

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s
statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	Note	2010	2009	2010	2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		662 703	566 492	662 703	115 671
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-554 871	155 570	209 780	39 686
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 839	7 840	0	7 839
Fradrag kjøpesum anl. midler		0	-67 198	0	0
Reduksjon kortsiktig gjeld	20	0	0	0	899 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-547 032	96 211	209 780	946 525
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		115 671	662 703	872 483	1 062 196
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 522 409	3 620 965		
Kortsiktig gjeld		-3 406 738	-2 958 262		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		115 671	662 703		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 089 554	7 005 045	5 119 280	5 982 186
Innbetalinger		0	18 354	0	0
Andre inntekter	3	7 476	85 000	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 097 030	7 108 399	5 119 280	5 997 186
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 601	-10 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-7 839	-7 840	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-6 111	-6 080	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 083	-76 440	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-24 538	-57 200	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-231 052	-166 811	-200 000	-212 000
Forsikringer		-139 883	-67 931	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-290 858	-274 408	-300 000	-339 000
Energi/ fyring	10-1	0 70 199	-348 352	-450 000	-770 000
Kabel- / TV-anlegg		-129 642	-196 133	-122 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-341 450	-310 772	-310 500	-355 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 389 114	-1 580 568	-1 735 500	-2 153 500
DRIFTSRESULTAT		2 707 916	5 527 831	3 383 780	3 843 686
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 169	106 599	30 000	30 000
Finanskostnader	13-3	-3 324 955	-5 478 860	-3 204 000	-3 834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 262 787	-5 372 261	-3 174 000	-3 804 000
ÅRSRESULTAT		-554 871	155 570	209 780	39 686
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	155 570		
Fra opptjent egenkapital		-407 062	0		
Udekket tap		-147 809	0		

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 772 000	160 200 000
Tomter	14	22 428 000	0
Varige driftsmidler	15	51 519	59 358
SUM ANLEGGSMIDLER		160 251 519	160 259 358
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		69 703	22 315
Kundefordringer		0	2 127
Kortsiktige fordringer	16	86 949	216 676
Driftskonto i OBOS		806 427	1 834 357
Sparekonto i OBOS		2 559 330	1 545 491
SUM OMLØPSMIDLER		3 522 409	3 620 965
SUM EIENDELER		163 773 928	163 880 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Udekket tap	17	-147 809	407 062
SUM EGENKAPITAL		167 191	722 062
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	128 160 000	128 160 000
Borettsinnskudd	19	32 040 000	32 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		160 200 000	160 200 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272 593	303 236
Leverandørgjeld		387 505	25 347
Påløpne renter		1 847 640	1 730 160
Annen kortsiktig gjeld	20	899 000	899 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 406 738	2 958 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 773 928	163 880 323
Pantstillelse	21	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2011
Styret i Normannsløkka Borettslag

Mari Wiik Stamsø /s/

Matthew James Conibear /s/

Espen Holthe /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	50 400
Brensel (fyring/varmtvann)	552 876
Felleskostnader	1 312 884
Renter (lån)	3 173 394
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 089 554

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør fra 2009	7 118
Portåpner	350
Opprydning reskontro	8
SUM ANDRE INNTEKTER	7 476

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på k. 60 000,-. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 570 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 111,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 563
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 975
SUM KONSULENTHONORAR	-24 538

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 275
Drift/vedlikehold elektro	-13 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 993
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 363
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-37 835
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 514
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 052

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 702
Renovasjonsavgift	-122 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-290 858

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-220 309
Fjernvarme	-849 890
SUM ENERGI / FYRING	-1 070 199

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 700
Container	-793
Driftsmateriell	-305
Lyspærer og sikringer	-5 472
Vaktmestertjenester	-91 739
Renhold ved firmaer	-178 378
Snørydding/gressklipping	-17 970
Andre fremmede tjenester	-8 313
Trykksaker	-1 800
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur (HMS-abo.)	-750

Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-570
Andre kontorkostnader	-7 593
Telefon/bredbånd	-14 762
Porto	-8 636
Bankgebyrer	-735
Velferdskostnader	-738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 450

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	643
Renter av sparekonto i OBOS	58 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 686
SUM FINANSINNTEKTER	62 169

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken	-3 321 480
Gebyrer, Husbanken	-3 475
SUM FINANSKOSTNADER	-3 324 955

NOTE: 14**BYGNINGER/TOMT**

Bygninger: kostpris/Bokf.verdi 2008	160 200 000
Tomt: kostpris/Bokf.verdi 2008	22 428 000
SUM BYGNINGER OG TOMT	160 200 000

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.128/bnr.31

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tv-overvåkning	
Kostpris	67 198
Avskrevet tidligere	-7 840
Avskrevet i år	-7 839
	51 519
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 519

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 839
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	86 949
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 949

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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2015. Avdragsfrihet til 2014.

Renter 31.12.10: 3,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2008	-128 160 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-128 160 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-128 160 000

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-32 040 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 040 000

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Renter, utbygger	-899 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-899 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 160.200.000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 160.200.000,-

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2010/2011 foreslås satt til kr 60 000,- som er i henhold til budsjett.

4. **INNKOMNE FORSLAG**

A) Ønske om utvidelse av kameraovervåkning (fra beboer)

Forslag/saksfremlegg:

Installere flere kameraer i fellesområder som boder og sykkelrom, samt inngangsparti.

Styrets kommentar:

Dette vil være en svært kostbar investering for borettslaget. Det vil dessuten være vanskelig å administrere flere kameraer enn vi allerede har.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen til å avise forslaget.

B) Endring/tillegg til husordensreglene (forslag fra styret)

Forslag/saksfremlegg:

Punkt 3 Støy. Utelek er forbudt mellom 20.00 og 08.00

Punkt 7 Egne terrasser. Forbudt med hvitevarer på balkongen.

Punkt 10 Garasje. Garasjen skal spyles to ganger i året og at styret får lov til å fjerne både biler, dersom det er varslet minimum 20 dager i forveien, med unntak av juli, og evt. andre gjenstander som ligger igjen.

Punkt 11 Gjesteparkering. Gjesteparkering kan benyttes for inntil 24 timer med minimum 24 timer før ny parkering.

Styrets kommentar:

Styret ønsker å legge til disse endringene i husordensreglene for økt trivsel i borettslaget. Samtlige punkter er punkter som har vært aktuelle i forbindelse med klagesaker i 2010. Med disse endringene vil det også være lettere å fremme saker/klager.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen til å vedta endringene i husordensreglene.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

A) Styret innstiller: Mari Wiik Stamsø som styreleder (gjenvalg)

B) Espen Holthe stiller ikke til gjenvalg. Styret oppfordrer personer som har engasjement og interesse til å bidra positivt med styrearbeid til å melde seg. Er du interessert, har spørsmål og/eller ønsker å foreslå en kandidat – send e-post til styret@normannslokka.no

C) Styret oppfordrer kandidater til å melde seg på generalforsamling.

NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

TRIVSELSREGLER

Vedtatt 26.05.2010

1. INNLEDNING

Trivselen i et borettslag avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av generalforsamlingen og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det skal være ro utendørs i borettslaget mellom kl 20:00 – 08:00. Dette inkluderer kjøring, flytting etc.

Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mellom kl. 20:00 – 08:00.

Ved større selskaperligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyrehold tillates mot søknad til styret. En eventuell tillatelse til dyrehold skal følges opp med hensyn til naboer og utviste ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område og holdes borte fra sandkasse og arealer avsatt til barnelek. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallscontainere. Mating av fugler på terrasser og fellesområder tillates ikke.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene. Det henvises til boder.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i gang og fellesarealer skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

6. FASADE

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av generalforsamlingen. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i permen fra Realbygg. Frosting av glass på balkong er tillatt. Det henstilles til å følge etablert praksis med hensyn til utførelse.

7. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander.

Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæververk.

Det er hver andelseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, og det anbefales heller ikke å forlate verdigjenstander synlig i bilen.

Eiere av garasjeplasser er selv ansvarlig for korrekt merking av kjøretøy parkert på respektive garasjeplasser. Borettslaget har avtale med tredjepart for håndhevelse av parkeringsreglementet. Beboere er selv ansvarlig for å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

11. GJESTEPARKERING

Det er to gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Gjesteparkering er kun tillatt på de to oppmerkede plassene i garasjeanlegget og kan kun benyttes for inntil 24 timer. Oblater er utdelt til alle andelseiere.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Borettslaget har inngått avtale med tredjepart for bøtelegging og innkreving av parkeringsgebyr.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i containere i søppelrommet..

Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Eventuelt avfall hensatt i borettslagets arealer vil bli bortkjørt for andelseiers regning, samt ilagt et håndteringsgebyr på kr 1.500,- til dekning av kostnader knyttet til saksbehandling.

13. PLENER

Bruk av plenene som daglig snarveier skal unngås.

Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

16. BOM TIL BAKGÅRD

Nøkkel til bomk lånes ut ved henvendelse til styret.

Søknad må sendes styret i god tid (minst 5 dager før bruk).

Ven henting av nøkkel kreves det et depositum på kr 500,-.

17. KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styret kan kontaktes på e-post: normannslokka@gmail.com eller via styrepostkassen i garasjeanlegget.