

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2012

Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag avholdes
tirsdag 22. mai 2012 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 minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av vedlikeholdsfond, avsette kr 200 000,- (forslag fra Styret)
- B) Innglassing av balkonger (forslag fra Yngve Rekdal)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.04.2012
Styret i Normannsløkka Borettslag

Mari Wiik Stamsø /s/

for/Matthew James Conibear
Benjamin Noel Lindkjølen /s/
(varamedlem)

Mensur Sakiri /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Mari Wiik Stamsø	Lillehagveien 83	2011-2013
Styremedlem	Matthew James Conibear	Ensjøveien 6 B	2010-2012
Styremedlem	Mensur Sakiri	Ensjøveien 6 B	2011-2013
Varamedlem	Benjamin Noel Lindkjølen	Gunnar Schjelderupsv 13 A	2011-2012
Varamedlem	Toba Zarrinozv	Ensjøveien 6 A	2011-2012

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 360 658, ligger i bydel 6 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

- Ensjøveien 6 A, B

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 128 – 31.

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@normannslokka.no

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.

Parkering

Borettslaget har 2 gjesteparkeringsplasser.

Bruksoverlating (fremleie)

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10265. 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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

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

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

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

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

I den enkelte leilighet står andelseier/beboer fritt til selv å velge sin strømlleverandør.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

Det blir jevnlig avholdt styremøter. Her vurderes kontrakter, aktuelle tiltak for borettslaget, varer og tjenester som bestilles (som søppelkasser, rekvisita, forbedring grøntareal, vasking av søppelrom og garasjelegging, 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 gjennomgått eksisterende kontrakter og disse vurderes fortløpende. Styret har i år inngått avtale med ny strømleverandør. OBOS har framforhandlet en gunstig avtale med LOS på vegne av sine medlemmer. LOS er en sammenslutning av energiverk på sørlandet. De har kommet godt ut i forhold til pris og serviceinnstilling. Flere borettslag har spart opp mot 20 % på denne overgangen.

Styret har også i år hatt litt ekstra arbeid grunnet ureglementert utleie, skader på bygget, samt brudd på husordensregler og vedtekter. I år har vi hatt en grundig gjennomgang av alle ureglementerte leieforhold og vi opplever nå at det er flere andelseiere som bor i borettslaget selv og mindre ureglementert utleie.

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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

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

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

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 5 994 824,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 1 900 989,-.

Finansinntekter

Andre renteinntekter på kr 899 000,- er tidligere avsatt renter i balansen til utbygger. Se også note 12 og balanse.

Resultat

Årets resultat på kr 1 082 916,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr 1 206 426,-.

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

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

BUDSJETT FOR 2012

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Styret har budsjettert i tråd med estimater fra aktuelle leverandører.

Forsikring

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

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).

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

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

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

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2012.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.04.2012

Styret i Normannsløkka Borettslag

Mari Wiik Stamsø /s/

for/Matthew James Conibear
fBenjamin Noel Lindkjølen /s/
(varamedlem)

Mensur Sakiri /s/

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		115 671	662 703	115 671	1 206 426
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 082 916	-554 871	39 686	21 100
Overføring til vedlikeholdsfond					-200 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 839	7 839	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 090 755	-547 032	39 686	-178 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 206 426	115 671	155 357	1 027 526
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 503 384	3 522 409		
Kortsiktig gjeld		-2 296 958	-3 406 738		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 206 426	115 671		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 987 424	5 089 554	5 982 186	6 054 400
Andre inntekter	3	7 400	7 476	15 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 994 824	5 097 030	5 997 186	6 054 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-7 839	-7 839	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-6 715	-6 111	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 208	-79 083	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-15 175	-24 538	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-134 166	-231 052	-212 000	-189 000
Forsikringer		-146 713	-139 883	-150 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-332 290	-290 858	-339 000	-345 000
Energi/ fyring	10	-542 754	-1 070 199	-770 000	-700 000
Kabel- / TV-anlegg		-138 792	-129 642	-135 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-425 878	-341 450	-355 500	-386 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 900 989	-2 389 114	-2 153 500	-2 116 500
DRIFTSRESULTAT		4 093 835	2 707 916	3 843 686	3 937 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	962 101	62 169	30 000	60 000
Finanskostnader	13	-3 973 020	-3 324 955	-3 834 000	-3 979 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 010 919	-3 262 787	-3 804 000	-3 919 000
ÅRSRESULTAT		1 082 916	-554 871	39 686	21 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		935 107	0		
Fra opptjent egenkapital		0	407 062		
Udekket tap		0	147 809		
Reduksjon udekket tap		147 809	0		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 772 000	160 200 000
Tomt	14	22 428 000	0
Varige driftsmidler	15	43 680	51 519
SUM ANLEGGSMIDLER		160 243 680	160 251 519
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		28 493	69 703
Kortsiktige fordringer	16	74 768	86 949
Driftskonto i OBOS		2 153 897	806 427
Sparekonto i OBOS		1 246 226	2 559 330
SUM OMLØPSMIDLER		3 503 384	3 522 409
SUM EIENDELER		163 747 065	163 773 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		935 107	-147 809
SUM EGENKAPITAL		1 250 107	167 191
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17, 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		270 169	272 593
Leverandørgjeld		23 982	387 505
Påløpne renter		2 002 807	1 847 640
Annen kortsiktig gjeld		0	899 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 296 958	3 406 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 747 065	163 773 928
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2012

Styret i Normannsløkka Borettslag
for/Matthew James Conibear

Mari Wiik Stamsø (leder) /s/

fBenjamin Noel Lindkjølen (varamedlem) /s/

Mensur Sakiri (styremedlem) /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**

Garasjeleie	50 400
Oppvarming/varmtvann	552 876
Felleskostnader	1 404 696
Renter	3 831 348
Ekstra kap. innkrevning 1. halvår 2011	148 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 987 424

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør, OBOS Skadeforsikring AS	7 400
SUM ANDRE INNTEKTER	7 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-938
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 237
SUM KONSULENTHONORAR	-15 175

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 265
Drift/vedlikehold elektro	-6 667
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 826
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 518
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-19 723
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 312
Kostnader dugnader	-1 091
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 166

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 701
Renovasjonsavgift	-163 589
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-332 290

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-123 443
Fjernvarme	-419 312
SUM ENERGI / FYRING	-542 754

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 871
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 735
Diverse leiekostnader/leasing	-1 463
Lyspærer og sikringer	-17 524
Vaktmestertjenester	-86 248
Renhold ved firmaer	-170 415
Snørydding/gressklipping	-68 313
Andre fremmede tjenester	-7 900
Trykksaker	-1 320
HMS-abo.	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 950
Andre kontorkostnader	-6 657
Telefon/bredbånd	-13 029
Porto	-6 919
Bankgebyr	-735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 878

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 538
Renter av sparekonto i OBOS	56 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 667
Andre renteinntekter, uhevet krav fra utbygger	899 000
SUM FINANSINNTEKTER	962 101

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Husbanken	-3 972 960
Gebyrer, lån i Husbanken	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-3 973 020

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	-15 679
Avskrevet i år	-7 839
	43 680
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	43 680

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 839****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader, forsikring	74 768
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 768

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2015.

Renter 31.12.11: 3,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2008

-128 160
000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-128 160 000**NOTE: 18****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr**Lån Husbanken
Første forfall 01/01-2014**

36, 37	4 320
3, 4	4 380
42, 43	4 450
9, 10	4 510
48, 49	4 570
15, 16	4 630
54, 55	4 690
21, 22	4 750
60, 61	4 810
27, 28	4 870
31	5 850
6, 34, 35	6 090
2	6 140
40, 41	6 210
12	6 240
8	6 280
46, 47	6 330
18	6 380
14	6 430
52, 53	6 460
24	6 530
20, 58,	6 580
59	
30	6 670

33	6 700
26	6 720
32	6 940
1	6 990
5	7 110
7	7 140
39	7 190
11	7 260
13	7 280
45	7 310
17	7 410
19, 51	7 430
23, 57	7 550
25	7 580
63	7 670
29	7 700
38	7 920
44	8 040
50	8 160
56	8 280
62	8 400

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-32 040 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-32 040 000****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011

en bokført verdi på kr 160.200.000,-

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2011/2012 foreslås satt til Kr 60 000,-, som er i henhold til budsjett 2012.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Opprettelse av vedlikeholdsfond, avsette kr 200 000,- (forslag fra Styret)

Styret ønsker å spare/avsette midler til fremtidig vedlikehold i et fond.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette egen sparekonto til vedlikeholdsfond, og gir samtidig styret fullmakt til å overføre/avsette kr 200 000,- av (årets resultat) egenkapitalen til Normannsløkka Borettslag til vedlikeholdsfondet. Det kreves generalforsamlings vedtak for bruk av midlene på vedlikeholdsfondet.

B) Innglassing av balkonger (forslag fra Yngve Rekdal)

”Hei

Hvilke muligheter har vi for innglassing av balkong? Er dette noe som må gjøres i fellesskap og må besluttes i generalforsamlingen, eller er det muligheter for å kunne gjøre dette på egenhånd etter godkjenning fra styre? Hvis en slik godkjenning også trenger godkjenning av generalforsamlingen, ønskes det at dette også tas med som alternativ at styret kan gi dette. Alternativ forslag at dette kan gjøres i egen regi etter godkjenning av styret.

Mvh

Yngve Rekdal”

Styrets kommentar: Ja, det må besluttes av generalforsamling og trolig med 2/3-flertall, ref. § 8-9. Styret mener at dette **ikke** kan gjøres på egenhånd av andelseier og krever en samlet plan som blir godkjent i forhold til utforming og lignende. Slik plan foreligger ikke i dag.

For at et tiltak skal være lovlig, må det tilfredsstillende både offentlige og privatrettslige krav og bestemmelser. Det vil i hovedsak si kravene som det offentlige stiller etter plan og bygningsloven med forskrifter (offentligrettslige krav) og kravene som stilles etter Borettslagslova, borettslagets vedtekter og vedtak (privatrettslige krav).

Hadde vi vært et eierseksjonssameie ville kostnadene knyttet til innglassing av balkonger kunne direkte henføres til den enkelte seksjonseier. Men siden vi er et borettslag, så er det borettslaget som er hjemmelshaver til eiendommen og trolig må borettslaget formelt stå som utbygger/søke om fasadeendring, siden balkongene juridisk er fellesareal.

Er balkongene er en del av fellesarealet - da kommer vedlikeholdsplikten inn § 5 – 17. Det kan imidlertid settes vilkår/forutsetninger for vedtaket om innglassing av balkonger, for eksempel at de som innglasser får en utvidet vedlikeholdsplikt mht. balkongene. Dette må i tilfellet vedtektsfestes.

Forslag til vedtak: Styret anmoder GF om å avvise forslaget.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Styret innstiller: **Benjamin Noel Lindkjølen**

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Til generalforsamlingen i
Normannsløkka Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsløkka Borettslag som viser et overskudd på kr 1 082 916. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og 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 regnskapsestimaterne 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 2011 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 styret og 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.

8. mai 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor