

Til beboerne i Etterstad Vest Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

Onsdag 22. mai 2013 kl. 18.00 i Auditoriet, Etterstad Videregående skole.

Det vil bli avholdt beboermøte ved behov etter generalforsamlingen. Her kan en stille spørsmål til styret vedrørende den alminnelige driften i borettslaget. Det er avsatt en halvtime til dette.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag
avholdes
onsdag 22. mai 2013 kl. 18.00 i Auditoriet, Etterstad Videregående skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 12.03.2013
Styret i Etterstad Vest Borettslag

Knud Therkildsen/s/ Anne C. Eriksen/s/ Lin Katrine Hauglund/s/
Øyvind Berge/s/ Marit I Snarberg Injar/s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Nestleder	Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22A
Sekretær	Lin Katrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gate 16A
Styremedlem	Øyvind Berge	Etterstadsletta 95 C
Styremedlem	Marit I Snarberg Injar	Biskop Jens Nilssøns gate 22B

Varamedlem	Laila Fure	Biskop Jens Nilssøns gate 22A
Varamedlem	Morten Johansen	Lørenveien 41 C
Varamedlem	Pia Langseth	Etterstadsletta 97 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Knud Therkildsen		Etterstadsletta 95 B

Varadelegert		
Anne C. Eriksen		Biskop Jens Nilssøns gate 22A

Valgkomiteen		
	Anja Moberg Fjeld	Biskop Jens Nilssøns gate 26B
	Helge Fjellestad	Hestehaugen 6
	Rayner Johansen	Biskop Jens Nilssøns gate 22A

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner 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 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

Biskop Jens Nilssøns gate 14-28
Etterstadsløtta 91-99

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 950 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 237 - 19

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.

Borettslaget har en ansatt.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2012.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 10 052 811,-. Dette er kr 76 779,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer inntekter i forbindelse med viderefakturering av vaktmestertjenester enn budsjettet .

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger, samt viderefakturering for vaktmestertjenester.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 6 097 331,-. Dette er kr 1 136 669,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til prosjekt nye parkeringsplasser enn antatt, samt lavere energikostnader på grunn av lavere energipriser og overgangen til fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 3 056 313,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Til orientering ble borettslagets fellesgjeld nedbetalt med kr 670 443,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 4 986 346,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 435 000,- til blant annet bytte av gamle rør og annet nødvendig vedlikehold i henhold til styrets vedlikeholdsplan.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 17 820,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har et annuitetslån i Terra med rente på 3,7 %. Lånet ble refinansiert i juli 2011 for å oppnå en lavere rente. Nedbetalingstiden er på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

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

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret øker ikke for vårt borettslag i 2013.

Medlemskontingenten

Borettslagets medlemskontingent til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.03.2013

Styret i Etterstad Vest Borettslag

Knud Therkildsen/s/ Anne C. Eriksen/s/ Lin Katrine Hauglund/s/

Øyvind Berge/s/ Marit I Snarberg Injar/s/

Til generalforsamlingen i Etterstad Vest Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstad Vest Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 056 313. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 500 676	783 491	2 500 676	4 986 346
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 056 313	2 299 885	1 682 032	705 147
Tilbakeføring av avskrivning	15	78 800	78 800	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	27 000 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		7 000	21 000	0	0
Reduksjon varige driftsmidler	16	14 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-670 443	-27 682 500	-653 203	-701 740
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 485 670	1 717 185	1 028 829	3 407
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		4 986 346	2 500 676	3 529 505	4 989 753
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 763 077	3 151 778		
Kortsiktig gjeld		-776 731	-651 102		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		4 986 346	2 500 676		

99 - ETTERSTAD VEST BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 906 356	9 840 868	9 905 232	9 907 000
Antenne anlegg		23 036	22 759	22 800	23 000
Andre inntekter	3	123 419	405 948	48 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 052 811	10 269 575	9 976 032	9 970 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-568 269	-562 173	-617 000	-665 453
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-78 800	-78 800	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 375	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-174 752	-174 752	-175 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-53 138	-50 833	-110 000	-34 000
Kontingenter		-51 000	-51 000	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-826 896	-1 747 410	-1 394 000	-2 435 000
Forsikringer		-357 880	-323 293	-360 000	-376 000
Kommunale avgifter	9	-965 410	-909 336	-949 000	-1 014 000
Energi/fyring	10	-1 605 272	-1 958 167	-2 200 000	-2 050 000
Kabel-/TV-anlegg		-524 082	-316 902	-410 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-584 332	-520 096	-659 000	-673 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 097 331	-7 000 137	-7 234 000	-8 331 853
DRIFTSRESULTAT		3 955 480	3 269 438	2 742 032	1 638 147
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	111 280	49 510	0	32 000
Finanskostnader	13	-1 010 447	-1 019 062	-1 060 000	-964 970
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-899 167	-969 553	-1 060 000	-932 970
ÅRSRESULTAT		3 056 313	2 299 885	1 682 032	705 177
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 056 313			

99 - ETTERSTAD VEST BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	472 803	565 603
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
SUM ANLEGGSMIDLER		36 566 071	36 658 871
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger	17	120 027	120 027
Kundefordringer		17 600	0
Kortsiktige fordringer	18	380 783	490 884
Driftskonto i OBOS		1 000 842	806 021
Sparekonto i OBOS		4 243 825	1 734 846
SUM OMLØPSMIDLER		5 763 077	3 151 778
SUM EIENDELER		42 329 148	39 810 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		13 860 560	10 804 247
SUM EGENKAPITAL		13 886 060	10 829 747
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	26 329 557	27 000 000
Borettsinnskudd	20	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	21	42 000	35 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 666 357	28 329 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		692 017	564 905
Skyldig offentlige myndigheter	22	30 030	33 896
Annen kortsiktig gjeld	23	54 684	52 301
SUM KORTSIKTIG GJELD		776 731	651 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 329 148	39 810 649

Pantstillelse	24	28 339 100	28 339 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2013
Styret i Etterstad Vest Borettslag

Knud Therkildsen/s/ Anne C. Eriksen/s/ Lin Katrine Hauglund/s/
Øyvind Berge/s/ Marit I Snarberg Injar/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 215 616
Parkeringsleie	88 921
Garasjeleie	64 800
Framleietillegg	96 840
Utskiftning dører/vinduer	127 800
Trappevask	307 200
Strøm/lys	5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 906 877

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-521
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 906 356

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	41 060
Fra beboer, angående rørlegger	2 500
Forsikring erstatning	23 717
Diverse viderefaktureringer	56 141
SUM ANDRE INNTEKTER	123 419

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-362 248
Overtid	-19 323
Påløpne feriepenger	-54 463
Arbeidsgiveravgift	-105 798
Pensjonskostnader	-7 285
AFP - pensjon	-7 635
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Bedriftshelsetjeneste	-1 978
Arbeidsklær	-7 739
SUM PERSONALKOSTNADER	-568 269

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket diverse bevertning for kr 4 177 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 188
OBOS	-9 000
OBOS Prosjekt AS	-1 456
Utredning parkeringsplasser	-23 244
M-TEK AS (utredning forsikring)	-4 250
SUM KONSULENTHONORAR	-53 138

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 512
Drift/vedlikehold VVS	-358 183
Drift/vedlikehold elektro	-31 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 488
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 519
Drift/vedlikehold parker.anl.	-21 922
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 443
Egenandel forsikring	-47 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-826 896

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-607 924
Renovasjonsavgift	-357 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-965 410

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-1 523 650
Elektrisk energi	-81 622
SUM ENERGI / FYRING	-1 605 272

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 034
Container	-37 414
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 280
Verktøy og redskaper	-7 351
Driftsmateriell	-31 455
Vaktmestertjenester	-57 526
Renhold ved firmaer	-260 880
Andre fremmede tjenester	-6 758
Kontor- og datarekvisita	-1 844
Kopieringsmaterieill	-170
Trykksaker	-10 548
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-6 880
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 177
Andre kontorkostnader	-32 021
Telefon, annet	-22 193
Porto	-17 948
Drivstoff biler, maskiner osv	-7 321
Vedlikehold biler/maskiner osv	-51 560
Reisekostnader	-237
Bank- og kortgebyr	-2 695
Velferdskostnader	-17 383
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-584 332

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 300
Renter av sparekonto i OBOS	108 979
SUM FINANSINNTEKTER	111 280

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Terra	-1 009 289
Omkostninger lån	-1 158
SUM FINANSKOSTNADER	-1 010 447

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
SUM BYGNINGER	33 661 855

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 142.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	1
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	1
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 000	
Avskrevet tidligere	-236 400	
Avskrevet i år	-78 800	
		472 800
Garasje depositum		
Tilgang 2001	7 000	
Tilgang 2004	7 000	
Korrigert 2012	-14 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		472 803
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-78 800

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 256 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 10 240

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 622 800,-.

NOTE: 17**BEHOLDNINGER**

Ubrukt olje fra Statoil	120 027
SUM BEHOLDNINGER	120 027

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	377 783
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	380 783

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2011	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	670 443
	-26 329 556

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 329 556
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 294 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 294 800

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer, nr.50001, 50003, 50009, 50010 og 50016	-35 000
Depositum garasjer, nr.50014	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 000

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-12 769
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 261
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-30 030

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 463
Fakturagebyr	-221
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 684

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 27 624 357,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 36 083 028,-

4. FORSLAG

A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Etterstad Vest Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 23.05.2013.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Lin K. Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gate 16 A
Pia Langseth	Etterstadsletta 97 B
Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B (styreleder)
Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aslak Stensrud	Biskop Jens Nilssøns gate 22 B
2. Laila Fure	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A
3. Rayner Johansen	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tonje Borgejordet	Biskop Jens Nilssøns gate 22 B
Kevin Skjøthaug	Biskop Jens Nilssøns gate 20 C

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
------------------	----------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A
-----------------	--------------------------------

Oslo, 30.04.2013

I valgkomiteen for Etterstad Vest Borettslag

Anja Moberg Fjeld
Helge Fjellestad
Rayner Johansen

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Styret har i 2012 avholdt 22 styremøter og 6 arbeidsmøter, vi har behandlet 143 saker. Det er solgt 32 leiligheter i borettslaget og fordelt 19 p-plasser og 2 garasjer.

Prosjekt nye parkeringsplasser

Vi har i flere år arbeidet med å få etablere 35 parkeringsplasser under kraftlinjen ved BJN 26 – 28. Vi hadde fått brukstillatelse fra Hafslund Nett, men fikk avslag på søknaden fra Plan og Bygg. Begrunnelsen er at området er regulert som friområde, registrert med verdifullt biologisk mangfold. Parkeringsforholdene er imidlertid blitt mye bedre nå som vi har overtatt veien, og det er opprettet mange nye plasser. Vi jobber videre med muligheten for å etablere noen flere plasser, konkret planlegges 3 nye plasser.

Dugnad og advent.

Det er også arrangert dugnad og Rusken aksjon, samt julegrantenning med fakkeltog. Vålerenga musikkorps måtte melde avbud på grunn av kulden. Vi avsluttet som vanlig på grillplassen med gløgg og pepperkaker. Det var stort oppmøte.

Rehabilitering av bad

5 års-garantien utløp i mai 2011.

Vi minner om at det er svært viktig at strømmen ikke blir slått av, og at man ikke legger tepper og klær på gulvet, det kan skade kablene.

Utbygging av gamle rør.

Vi har hatt 2 store skader på vann og avløpsrør, det var utenfor nr 18 og nr 24/26. Rørene er fra 1955, egenandelen på slike skader blir høy, men de nye rørene kommer til å holde i 50 år.

Brannvern.

Vi har gjennomført brannvern «papierøvelse», og i kjølvannet av dette ble det montert brannvarslere i alle loft og kjellerganger med varsling i oppgangene.

Trafikksikkerhet.

Vi har fått montert et trafikkspeil ved utkjørselen fra Etterstadsletta 97.

Mobilantennen.

Vi har hatt en sak gående mot NetCom som leier veggplass til en antenne. De ønsket å bytte til en større, men styret har sagt nei til dette.

Bruksoverlating (utleie)

Vi jobber med noen saker der det ikke er søkt om godkjenning om bruksoverlating.

Vedlikehold.

Vi er godt i gang med utskifting av gamle kobberør i kjellerne.

Vaskeriene males og pusses opp.

Service og utskifting av hengsler på inngangsdørene er bestilt.

Det er også bestilt løpende vedlikehold av våre trær.

Steinflisene på grillplassen ble byttet ut på forsommeren.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for ulike oppgraderinger av borettslaget de kommende årene. Disse oppgraderingene planlegges innenfor borettslagets eksisterende økonomiske rammer.

Graving.

Vann og avløpsetaten har gravet i hele vinter, de har byttet de gamle hovedvannrør. Asfalteringen blir tatt senere på forsommeren.

Borettslaget 55 år

Vi inviterte seniorenene (80+) i borettslaget til kaffe og kaker i oktober, som en markering av at borettslaget var 55 år. Møtet var så vellykket at vi skal gjenta det hvert år.

Nyhetsbrev

Vi har opprettet mulighet for å melde seg på nyhetsbrev fra vår hjemmeside. Foreløpig har vi ca 80 på e-postlisten, og oppfordrer alle til å melde seg på.

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 97. Styret kan kontaktes på telefon 990 43 348 eller på e-post styret@etterstadvest.no. Se borettslagets hjemmeside www.etterstadvest.no.

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.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Ragnar Bjørnerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 51 B, tlf. 22 67 06 51. Vaktmesteren har mobilnr.: 901 21 159 og e-post vaktmester@etterstadvest.no.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (08.00-16.00).

Ragnar Bjørnerud er en meget pliktoppfyllende og flink vaktmester. Han har løpende kontakt, og samarbeider godt med styret og styreleder.

Ragnars alltid positive og hjelpsomme innstilling er til glede for oss som bor her.

Renhold

Borettslaget har avtale med Det norske Renholdsbyrå AS (DNR) om renhold av Borettslagets fellesarealer. På forespørsel fra styret ble det i 2012 inngått ny kontrakt som inkluderte krav til dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkår for de ansatte i firmaet.

Parkering

Borettslaget har totalt 111 parkeringsplasser, 61 av disse er faste parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. 4 av disse parkeringsplassene er for el-biler. I tillegg er det 18 garasjer.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til vaktmester Ragnar Bjørnerud, men må hentes på postkontoret som oppkrav.

Postkasseskilt bestilles hos Møller Undal på telefon 06866.

E-postadresse: butikk.hemer@kaba.com, nettside: www.kaba.no

Callingskilt bestilles på borettslagets nettside www.etterstadvest.no, se nesten nederst på siden "Nyttig info". Skilt kan eventuelt bestilles direkte hos vaktmester. Callingskilt er gratis.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10756. 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.

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 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Ulovlig bruksoverlating er å anse som et mislighold av andelseiers forpliktelser, og kan medføre salgspålegg.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni / bredbånd

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

Kabel-TV

Etterstad Vest Borettslag er tilknyttet Etterstad Kabel-TV AS.

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Etterstad Kabel-TV AS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere i borettslaget et godt tilbud på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via 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 fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Fjernvarme

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2012 Rehabilitering av grillplassen
- 2011 Fasaderehabilitering alle blokker
Utskifting av gamle rør
Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene
Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95.
- 2010 Nytt avfallssystem, tilkobling til fjernvarme, påbegynt fasaderens og skiftet ut ca 120 entredører.
- 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere.
- 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene.
- 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører.
Maling av vinduskarmer og dører.
Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene).
- 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget.
- 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.
- 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser.
- 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.
- 2001 Nye stigeledninger.
- 1994 Rehabilitering av fasader i tegl.
Nye større balkonger.
- 1992-1994 Nye tak.
- 1991 Skiftet EI-kjele.