

## **NØKLEVANN BORETTSLAG**

### **FORRETNINGSORDEN**

Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

1. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
2. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter.  
Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
3. Protokollen føres av den valgte sekretær.  
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
4. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.
5. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.  
Innledningsforedraget må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige.  
Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
6. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
8. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

Styret har lagt 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

**torsdag 19. april 07 kl. 18.00 på Østmarkseteren**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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.

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



# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag avholdes  
torsdag 19.april.2007 kl. 18.00 på Østmarkseteren.

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2006

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 06.03.2007  
Styret i Nøklevann Borettslag

Frode Gundersen /s/  
John Lea /s/

Rita Edvardsen /s/  
Nils Peter Munch-Møller /s/

Bernt Andersen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2006

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Frode Gundersen	Nøkleveien 40
Nestleder	Rita Edvardsen	Nøkleveien 38
Styremedlem	Bernt Andersen	Nøkleveien 39
Styremedlem	John Lea	Nøklesvingen 47
Styremedlem	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Tron-Egil Kværn	Nøklesvingen 70
Varamedlem	Morten Fraas	Bølerlia 50

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Frode Gundersen	Nøkleveien 40
Varadelegert OBOS generalforsamling	Bernt Andersen	Nøkleveien 39

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Georg Hoff	Nøklesvingen 25
Valgkomite	Trond Inge Carlsen	Bølerskogen 36
Valgkomite	Tor Martinsen	Nøklesvingen 7

#### VELFERDSUTVALG

Eva Østerdahl	Nøkleveien 54
Alf Bretteville-Jensen	Bølerskogen 40
Hilde Bruheim	Nøklesvingen 15
Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Marit Lauritzen	Nøklesvingen 88
Line Småstuen Haug	Nøklesvingen 49

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951056367, ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune og har adresse:

- Bølerlia 36-50 85-91

- Bølerskogen 26-60
- Nøklesvingen 1-67 42-96
- Nøklevn 1-47 20-54

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter, fordelt på 29 stk 4-mannsboliger med 116 leiligheter og 13 rekkehus med 76 leiligheter.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 og er på 52.071 m<sup>2</sup> har følgende gårds- og bruksnummer :  
163 - 19, 21, 22, 23, 24

Første innflytting skjedde i 1958.

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

Borettslaget har som mål at det er likevekt mellom kvinner og menn i styret. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Driftsleder Nils E Pettersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Driftsleder kan kontaktes på telefon 22 26 34 51 / 41 46 10 78.

E-post ; driftsleder@noklevann.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## **STYRET**

Styreleder har e-post : [styreleder@noklevann.no](mailto:styreleder@noklevann.no)

Styret har e-post ; [styret@noklevann.no](mailto:styret@noklevann.no)

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

## **KABEL-TV**

Get (tidligere UPC) 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](http://www.get.no).

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 ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

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 leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2007.

### **GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

### **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG**

Borettslaget har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kWh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

### **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

2006	Planmessing utskifting av soilrør Planmessing utskifting av balkonger Utvendig maling Modernisering av utvendige trapper Oppgradering av lekeplassene Utbedring/montering av strømkurser i fellesområder. Utbygging/utbedring av vannkraner utvendig og innvendig. Nye rekkverk ved stikkveiene er montert der det er behov
2005	Planmessig utskifting av innvendig soilrør Rehabilitering av balkonger Planmessig utskifting av balkonger Utvendig maling Dreneringsarbeid Oppussing av oppganger i 4-mannsbolig Modernisering av utvendige trapper
2004	Planmessig utskifting av innvendig soilrør Rehabilitering av balkonger

	Planmessig utskifting av panel
	Utskifting av låser i ytterdører i 4 - mannsboligene
	2003 Planmessig utskifting av innvendig soilrør
	Planmessig utskifting av panel
	Montert lufteventiler over tak
	Rehabilitering av balkonger
2000 - 2002	Rehabilitering av felles el.anlegg
	Planmessig utskifting av panel
	Planmessig utskifting av innvendig soilrør
	Rehabilitering av balkonger
1990 - 1999	Vaskemaskiner/tak
	Nye vaskemaskiner i samtlige fellesvaskerier
	Omtekking av alle hustak

## HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5401530. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte

andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

## 5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være -mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

### Ny reguleringsplan

Styret har sammen med arkitekt Per Gaare fra arkitektfirmaet Thams & Gaare arbeidet med en søknad om ny reguleringsplan for Nøklevann borettslag. Reguleringsplanen er basert på den godkjente utbyggingsplanen fra generalforsamlingen i 2001. Styret mener dette er et viktig arbeid, da kravene til boligens størrelse og innhold er betydelig endret siden våre boliger ble bygget. For å opprettholde stabilitet blant Nøklevann borettslags beboere, er styret opptatt av at alle skal ha en mulighet til å bygge på leiligheten sin. Prosessen



med søknaden har vært lang, men i skrivende stund virker det som om våre naboer og forskjellige statlige og kommunale etater stiller seg positive til søknaden. Vi har et håp om at borettslaget har en ny godkjent plan i løpet av 2007.

### **50 års jubileum**

I 2008 fyller Nøklevann borettslag 50 år. Styrets ønske har vært å markere dette med et bokprosjekt samt en jubileumsfest. Den 8. februar 2007 ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling med dette som forslag. Styrets forslag til jubileumsfest ble vedtatt, mens bokprosjektet ble nedstemt. Styret fikk kritikk for at innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen ikke hadde nok opplysninger om prosjektet, og styret tar denne kritikken til etterretning.

### **Hjemmesider**

Vi har fått nye hjemmesider. Etter lang tid uten nyheter og oppdateringer har vi endelig fått på plass en ny layout på sidene våre. Sidene er enklere å vedlikeholde, men den største utfordringen er allikevel tid og kapasitet til å følge opp dette mediet jevnlig. Styret har ambisjoner om å holde hjemmesidene ved like, og målet er at vi skal kunne gi beboere som er "online" raske nyheter. Vi vil selvfølgelig gi beboerne skriftlig informasjon parallelt.

### **Beplantningsplan**

Styret har startet arbeidet med ny beplantningsplan. I løpet av våren skal vi ha en dialog med anleggsgartnere for innspill og forslag, før vi gjennomfører en høringsrunde i form av en beboerundersøkelse. De endelige forslagene til beplantningsplan ønsker styret å legge frem for en generalforsamling. Vi har ikke fastsatt en tidsplan for dette arbeidet enda, men vil informere beboerne underveis i prosessen.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Som en følge av den nye borettslagsloven, nye vedtekter og reviderte trivselsregler, har styret godkjent nye retningslinjer for styrearbeid i Nøklevann borettslag. Retningslinjene er utarbeidet av OBOS på bakgrunn av den nye borettslagsloven. De nye retningslinjene skiller seg ikke nevneverdig fra de forrige. I korte trekk handler de om å sørge for at styrene i Nøklevann borettslag følger gode norske etiske og moralske retningslinjer.

### **Økonomi**

Vi har brukt mye penger på vedlikehold i 2006. Ca. 50 % av husleieinntektene går til vedlikehold. For å imøtekomme fremtidige vedlikeholdsarbeider må vi nok regne med å betale mer i husleie. Slik styret ser det er det ikke aktuelt å redusere vedlikeholdstempoet. Vi har en sunn økonomi, men vi trenger alle å tenke nøye gjennom hva vi/jeg kan gjøre for å redusere kostnader.

Det er gjennomført seks kjøp og salg i borettslaget vårt siste år. Prisene på boligene i borettslaget følger markedstrendene; prisene har nærmest eksplodert!

Høsten 2006 startet OBOS opp et nytt datterfirma kalt Hammersborg Forsikring AS. Styret har innhentet et tilbud på en totalforsikring av borettslaget vårt. Styret vurderer å bytte selskap, men vi vil gjennomføre en samtale med IF som er vårt

forsikringssselskap i dag, før et evt. bytte.

### **Vedlikehold**

Styret har brukt mye tid på å justere og følge opp vedlikeholdsplanen. Vår vurdering er at vedlikeholdsplanen følges bra, og er et nyttig verktøy for å styre midlene, samt sørge for at viktig vedlikehold gjennomføres.

I forrige "Styrets beretning" ble felles avløpsrør (horisontale rør) nevnt. Vi har gjennomført stikkontroller av disse rørene forskjellige steder i borettslaget. Rørene bærer preg av alder og slitasje, men det ble heldigvis ikke påvist store skader. Slike prøver bør gjennomføres jevnlig i årene fremover, slik at vi unngår store økonomiske overraskelser.

En positiv sideeffekt av at vi benytter profesjonelle malere til å utføre det utvendige malerarbeidet på husene våre, er at vi får avdekket dårlig bordkledning. Malerne er oppmerksomme på fukt og råteskader og driftsleder blir løpende orientert om status på husene. I 2007 skal seks rekkehus (Nøkleveien og Bølerskogen) males.

### **Kort informasjon om det viktigste utførte vedlikeholdet i 2006:**

#### **4-mansboliger:**

Malingsarbeid på to 4-mansboliger er utført i henhold til plan. Styret er godt fornøyd med jobben som er utført og malingsarbeidet fortsetter i 2007.

Utskipling av flere verandaer. I skrivende stund gjenstår kun én veranda av eldre årgang. Denne skal renoveres i løpet av våren 2007.

Montering av tretrapper utvendig. Dette arbeidet forsetter også i 2007.

Utbedring/montering av strømkurser i fellesområder.

Utbygging/utbedring av vannkraner utvendig.

#### **Rekkehus:**

Bytting av bordkledning på hele kjøkkensiden, samt den sørlige gavlveggen for Nøkleveien 20-30.

Malingsarbeid på fire rekkehus er utført i henhold til plan.

Montering av tretrapper utvendig. Dette arbeidet forsetter også i 2007.

#### **Fellesområder ute:**

Det ble også i 2006 felt en del trær på borettslagets område.

Lekeplassene rundt om i laget ble oppgradert som planlagt. Sikkerheten til barna hadde fokus.

Nye rekkverk ved stikkveiene er montert der det er behov.

### **Velferdsutvalget**

1. søndag i advent ble juletreet ved krysset Bølerlia/Nøkleveien tent, etter et hyggelig fakkeltog. Musikk fra musikanter fra Bøler og Nøklevann skolekorps gledet fremmøtte også denne gang. En flott tradisjon er etablert!

### **Budsjett 2007**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 2.584.900,- til større vedlikehold. Summen baserer seg på vedlikeholdsplanen styret bruker for å styre vedlikeholdet i Nøklevann borettslag.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr. 308.586,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 1.182.566,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslagets styre har for 2007 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2007. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2007" og "Budsjett 2007".

### **INNTEKTER**

Inntektene var i 2006 kr 5.482.960,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

### **KOSTNADER**

Kostnadene var i 2006 totalt kr 4.984.983,-. Dette er kr 151.617,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelser på vedlikehold.

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

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.

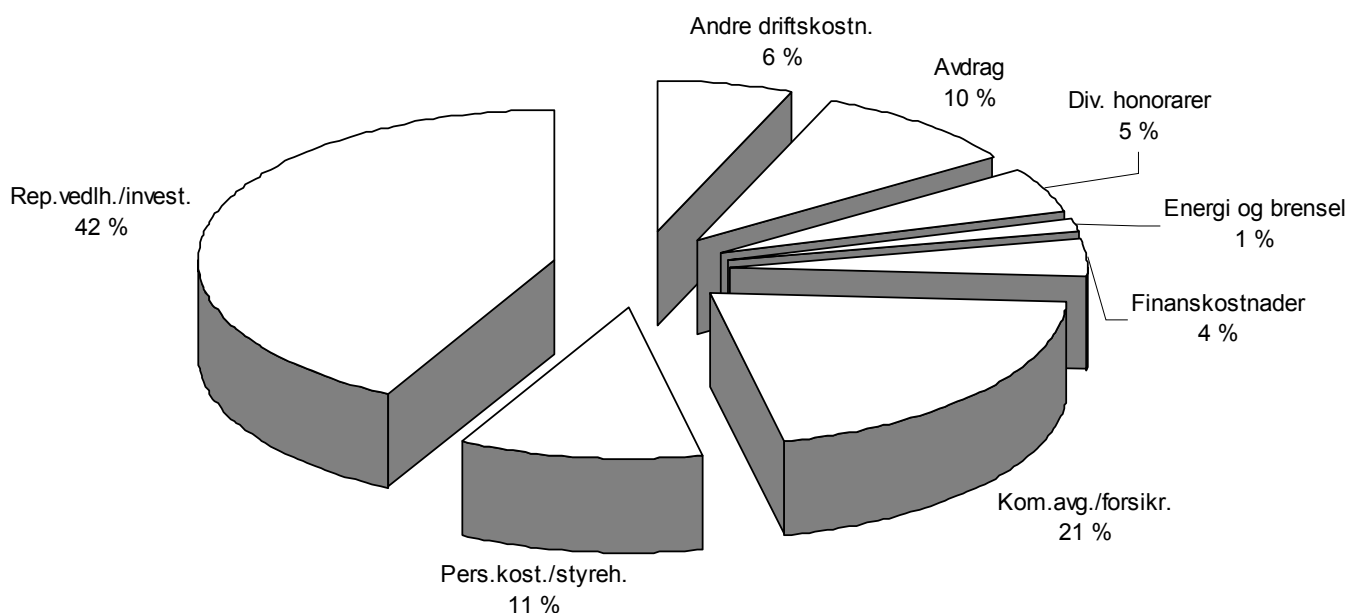
Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

## Kostnadsdiagram



## 8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.

Renovasjonsavgiften øker med 5%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

## **LÅN**

Borettslaget har 3 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,95% pr. 31.12.06.

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

## **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95% per. 01.01.2007.

Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

## **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 3 % til kr 128.000,-.

## **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

## **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligsekselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 6,8%.

## **9. BUDSJETT 2007**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 438.500,- før finansinntekter/kostnader, og en forventet endring i resultatet på kr 249.900,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

Driften i 2007 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felles-kostnadene.

Oslo, 06.03.2007

I styret for Nøklevann Borettslag

Frode Gundersen /s/ Rita Edvardsen /s/ Bernt Andersen /s/  
John Lea /s/ Nils Peter Munch-Møller /s/

Til generalforsamlingen i Nøkle vann Borettslag

## Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkle vann Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 308 586. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk

ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk  
opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 6. mars 2007

**PricewaterhouseCoopers AS**

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

N-0245 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim  
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers  
organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

**X153 - NØKLEVANN BORETTSLAG****INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 364 069</b>	<b>1 364 069</b>	<b>1 182 566</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	308 586	122 900	249 900
Tilbakeføring av avskrivning 14	71 829	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-552 967	-480 492	-450 000
Innsk. øremerk. bankkto	-8 951	0	0
<b>B. Årets endring i disp. midler</b>	<b>-181 503</b>	<b>-357 592</b>	<b>-200 100</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 182 566</b>	<b>1 006 477</b>	<b>982 466</b>

**Spesifikasjon av disponible midler**

Omløpsmidler	1 812 767
Kortsiktig gjeld	-630 201



**Disponible midler** 1 182 566

**153 - NØKLEVANN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	5 457 960	5 456 500	5 457 900
ANDRE INNTEKTER	3	25 000	33 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 482 960</b>	<b>5 489 500</b>	<b>5 492 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	4	-468 613	-512 200	-421 700
STYREHONORAR	5	-172 200	-172 200	-177 400
AVSKRIVNINGER		-71 829	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-5 770	-6 000	-6 200
FORR.FØRERHONORAR		-125 504	-125 500	-128 000
KONSULENTHONORAR	7	-158 191	-150 000	-150 000
KONTINGENTER		-38 600	-38 600	-38 600
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-2 428 435	-2 700 000	-2 584 900
FORSIKRINGER		-420 820	-420 600	-449 600
KOMMUNALE AVGIFTER		-779 858	-700 000	-813 500
ENERGI / FYRING		-75 070	-87 500	-65 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-240 093	-224 000	-219 500
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-4 984 983</b>	<b>-5 136 600</b>	<b>-5 054 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>497 977</b>	<b>352 900</b>	<b>438 500</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTEKTER	10	38 271	30 000	30 400
FINANSKOSTNADER	11	-227 662	-260 000	-219 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-189 391</b>	<b>-230 000</b>	<b>-188 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>308 586</b>	<b>122 900</b>	<b>249 900</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>				
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		308 586		

**153 - NØKLEVANN BORETTSLAG****BALANSE****2006****EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	12	16 617 825
TOMT		2 281 006
LEILIGHETER/LOKALER	13	818 350
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	71 131
AKSJER OG ANDELER	15	150
ØREMERKEDE MIDLER		321 288
LANGSIKTIGE FORDINGER		2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 111 749</b>

**OMLØPSMIDLER**

KORTSIKTIGE FORDRINGER	16	448 261
DRIFTSKONTO I OBOS		451 730
SPAREKONTO I OBOS		912 777
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 812 767</b>

---

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 924 517</b>
----------------------	--	-------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 192 * 100		19 200
OPPTJENT EGENKAPITAL		12 549 024
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 568 224</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	17	6 405 292
BORETT SINNSKUDD	18	2 320 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 726 092</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

LEVERANDØRGJELD		556 676
-----------------	--	---------

SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	19	33 285
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	20	40 240
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>630 201</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 924 517</b>
<hr/>		
PANTSTILLELSE	21	12 709 900
GARANTIANSVAR		0

OSLO, 31.12.2006/06.03.2007

## STYRET FOR NØKLEVANN BORETTSLAG

Frode Gundersen/s/

Rita Edvardsen/s/

Bernt Andersen/s/

John Lea/s/

Nils Peter Munch-Møller/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

**Endrede regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 936 032
Balkongtillegg	38 652
Framleietillegg	50 292
Leietillegg for påbygg	432 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 457 960</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nøklevann garasjelag, tomteleie 2006	25 000
--------------------------------------	--------

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 000</b>
----------------------------	---------------

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-335 336
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 000
Påløpne feriepenger	-40 240
Fri bolig	-27 000
Naturalyt., fri bil, etc. speil	27 000
Arbeidsgiveravgift	-82 049
AFP - pensjon	-3 780
Yrkesskadeforsikring	-3 138
Arbeidsklær	-1 069
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-468 613</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 172 200,-.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 5 770,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OEF Juridisk avdeling	-15 219
OBOS	-5 275
OBOS Prosjekt AS	-18 322
Siv.ing Jan P. Aarsten	-5 500
Sentrum Bygg AS	-250
Thams og Gaare Arkitektkontor AS	-108 500
Haavind Vislie AS	-5 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-158 191</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-1 507 596
---------------------------	------------

Drift/vedl.hold VVS	-279 624
Drift/vedl.hold elektro	-18 868
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-383 380
Kabel/Tv-anlegg	-182 046
Drift/vedl.hold brannsikring	-799
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-51 822
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 300
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 428 435</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 529
Container	-82 529
Skadedyrarb./soppkontroll	-12 080
Div. leiekostnader/leasing	-4 720
Verktøy og redskaper	-1 396
Telefon-/kontormaskiner	-14 683
Vaktmestertjenester	-22 049
Kontor- og datarekvisita	-14 078
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 819
Telefon/bredbånd	-20 481
Porto	-8 477
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 160
Vedlikehold biler/maskiner osv	-11 621
Forsikringer, avg.biler	-365
Bilgodtgjørelse	-657
Reisekostnader	-15
Gaver	-1 500
Bank og kortgebyr	-2 734
Velferdskostnader	-4 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-240 093</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	8 951
-----------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS	25 430
Renter av driftskonto i OBOS	3 890
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>38 271</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS	-48 718
Renter lån i OBOS	-32 729
Renter lån i OBOS	-144 219
Termingebyr lån i OBOS	-1 080
Forvaltningsgebyr	-768
Andre rentekostnader	-148
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-227 662</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	9 744 800
Oppskrevet 1972	1 145 800
Tilgang 1989	5 727 225
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 617 825</b>

Tomten er kjøpt i 1986  
Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 2102

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

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Leiligheter	818 350
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>818 350</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr.2102  
Takst på leiligheten pr. 04.05.05 var på markedsverdi kr.1.980.000.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Tilgang 2005	60 000	
Avskrevet i år	-8 571	
Avskrevet tidligere	-8 571	
		42 858
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1997	2 000	
Tilgang 2004	18 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2004	31 620	
Avskrevet i år	-4 517	
Avskrevet tidligere	-9 034	
		18 069
PC med printer		
Tilgang 2004	19 803	
Avskrevet i år	-6 600	
Avskrevet tidligere	-13 202	
		1

Snøfreser			
Tilgang 2000	30 969		
Avskrevet i år	-4 423		
Avskrevet tidligere	-26 545		1
Traktor			
Tilgang 2000	334 031		
Avskrevet i år	-47 718		
Avskrevet tidligere	-286 312		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1970	10 200		10 200
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>71 131</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskaper eier andel i Bøler Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden.

	Antall andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Bøler Samfunnshus	1	150	150

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
Andre forskudd	446 261
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>448 261</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatt, ikke betalt faktura knyttet til forsikring som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.06: 3,95%, løpetid 15 år

Opprinnelig 1996 -2 900 000

Nedbetalt tidligere 1 836 654

Nedbetalt i år 193 332

-870 014

OBOS

Renter 31.12.06: 3,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1998 -2 000 000

Nedbetalt tidligere	508 223	
Nedbetalt i år	97 624	
		-1 394 153
OBOS		
Renter 31.12.06: 3,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 1999	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 096 864	
Nedbetalt i år	262 011	
		-4 141 125
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 405 292</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960		-2 309 900
Innskudd 1987		-10 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 320 800</b>

**NOTE: 19****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-17 741
Skyldig arbeidsgiveravgift		-15 544
<b>SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER</b>		<b>-33 285</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-40 240
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>		<b>-40 240</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 12.709.900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr.: 18 898 831.

**153 - NØKLEVANN BORETTSLAG****DRIFTSOVERSIKT**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	5 456 592	4 754 916	5 446 200	5 456 500
RENTEINNEKTER	2	27 163	27 654	0	30 000
ANDRE INNEKTER	3	36 138	32 823	40 000	33 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>5 519 893</b>	<b>4 815 393</b>	<b>5 486 200</b>	<b>5 519 500</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-38 600	-33 800	-38 400	-38 600
REVISJONSHONORAR		-5 770	-5 724	-6 100	-6 000
STYREHONORAR		-168 000	-160 000	-168 000	-172 200
ANDRE HONORARER		0	-14 892	-15 000	0
FORR.FØRERHONORAR		-121 848	-121 848	-121 800	-125 500
KONSULENTHONORAR	4	-35 539	-90 657	-80 000	-150 000
PERSONALUTGIFTER	5	-409 437	-413 611	-422 800	-512 200
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 458 526	-1 813 394	-2 700 000	-2 700 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		-60 000	-31 620	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-195 072	-212 075	-187 623	-260 000
FORSIKRINGER		-381 101	-378 520	-381 100	-420 600
KOMMUNALE AVGIFTER		-678 331	-601 695	-624 400	-700 000
ENERGI / FYRING		-77 607	-73 846	-85 000	-87 500
BEVILGN. OG GAVER		-3 000	-1 500	0	0
ANDRE DRIFTSUTGIFTER <sup>8</sup>		-246 837	-271 884	-217 500	-224 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-4 879 668</b>	<b>-4 225 066</b>	<b>-5 047 723</b>	<b>-5 396 600</b>
<b>RES. FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>640 225</b>	<b>590 326</b>	<b>438 477</b>	<b>122 900</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBET.</b>					
INNSK. ØREM. BANKKTO.		-6 661	-115 585	0	0
NEDBETALT LÅN		-560 120	-549 962	-563 056	-566 662
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>73 444</b>	<b>-75 221</b>	<b>-124 579</b>	<b>-443 762</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		1 290 625	1 365 846		
ÅRETS BEVEGELSE		73 444	-75 221		
<b>DISP. MIDLER 31.12</b>		<b>1 364 069</b>	<b>1 290 625</b>		

**153- NØKLEVANN BORETTSLAG  
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

	2005	2004
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
DRIFTSKONTO I OBOS	566 464	567 992
SPAREKONTO I OBOS	887 347	868 422
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	6 200	2 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 460 011</b>	<b>1 438 414</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
LEVERANDØRGJELD	-31 875	-79 111
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.10	-64 066	-68 679
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-95 942</b>	<b>-147 789</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 364 069</b>	<b>1 290 625</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>		
ØREMERKEDE BANKKONTI	312 337	305 675
LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 000	2 000
AKSJER OG ANDELER 11	150	150
BYGNINGER 12	16 617 825	16 617 825
TOMT	2 281 006	2 281 006
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	519 821	447 123
TJENESTELEILIGHET	818 350	818 350
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>20 551 488</b>	<b>20 472 129</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>		
PANTEGJELD 14	-6 958 259	-7 518 379
BORETTSINNSKUDD 15	-2 320 800	-2 320 800
ANDELSKAPITAL 192 * 100	-19 200	-19 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 298 259</b>	<b>-9 858 379</b>
PANTSTILLELSE KR 16	12 709 900	12 709 900
GARANTIANSVAR KR 17	0	0

OSLO, 31.12.2005  
Styret for NØKLEVANN BORETTSLAG

Frode Gundersen/s/      Bernt Andersen/s/      Åslaug Gjelsnes/s/

Bjørn Harald Hansen/s/      Rita Edvardsen/s/

