

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 2007.

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 24. april 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 24.april.2008 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 OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Liten veibom
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 03.03.2008
Styret i Nøklevann Borettslag

Nils Peter Munch-Møller /s/ Randi Eggen /s/ John Lea /s/
Anita Måna /s/ Mette Wegener Boesen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68
Nestleder	Randi Eggen	Nøklesvingen 96
Styremedlem	John Lea	Nøklesvingen 47
Styremedlem	Anita Måna	Bølerskogen 28
Styremedlem	Mette Wegener Boesen	Nøklevn 39

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Morten Fraas	Bølerlia 50
Varamedlem	Hege Skøien Nielsen	Bølerskogen 30

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68
Varadelegert OBOS generalforsamling	Randi Eggen	Nøklesvingen 96

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Bernt Andersen	Nøklevn 39
Valgkomite	Ann-Kathrine Kristensen	Nøklevn 29

VELFERDSUTVALG

Anders Aasland	Nøklesvingen 13
Marit Lauritzen	Nøklesvingen 88
Line Småstuen	Nøklesvingen 49
Shaomeng Li	Nøklevn 22
Pia Erikstad	Bølerlia 48
Vigdis Hobøl	Nøklesvingen 46

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 og 85-91
- Bølerskogen 26-60
- Nøklesvingen 1-67 og 42-96
- Nøklevn 1-47 og 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 er på 52 071 m² og 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 forurenes i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 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, eller e-post ; driftsleder@noklevann.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2007.

STYRET

Styreleder har e-post styreleder@noklevann.no.

Styret har e-post 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.

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

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS-medlemmer om internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake 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 registrert ingen bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008.

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 FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.

- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

	2007	Utvendig maling Byttet/rehabiliteret trapper på en del rekkehus Slipt/lakkert trappeoppganger i noen 4-mannsboliger Vannhus satt opp på Pettersenbanen
	2006	Planmessig utskifting av soilrør Planmessig utskifting av balkonger Utvendig maling Modernisering av utvendige trapper Oppgradering 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 innvendig soilrør Rehabilitering av balkonger Planmessig utskifting av panel Utskifting av låser i ytterdører i 4 - mannsboligene
2003		rehabilitering Planmessig utskifting av innvendig soilrør Planmessig utskifting av panel Montert lufteventiler over tak Rehabilitering av balkonger
2000 - 2002		rehabilitering Rehabilitering av felles el.anlegg Planmessig utskifting av panel Planmessig utskifting av innvendig soilrør Rehabilitering av balkonger

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 tillegginretninger 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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig 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, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller 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. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp 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

1. Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 12 styremøter i tillegg til en ekstraordinær generalforsamling.

2. Ny reguleringsplan

Styret har i samarbeid med arkitektfirmaet Thams & Gaare de seneste årene arbeidet med en ny reguleringsplan for borettslaget. Den nye reguleringsplanen er basert på generalforsamlingsvedtak fra 2000 og 2001 og gir utbyggings-mulighet i samsvar med utbyggingsplanen for både rekkehus og firemanns-boliger.

Det har vært en omfattende og lang prosess, men arbeidet med utbyggingsplanen er nå fullført og den ble like over nyttår sendt inn til Plan- og Bygningsetaten. Forhåpentligvis vil planen bli godkjent av Plan- og Bygningsetaten i løpet av første halvår i 2008.

Når den nye utbyggingsplanen er godkjent vil denne erstatte den opprinnelige reguleringsplanen fra 1956.

50 års jubileum

Som kjent fyller borettslaget 50 år i 2008, og ved ekstraordinær generalforsamling avholdt 08. februar 2007 ble det vedtatt at det skulle avholdes en jubileumsfest i denne anledning.

Det har vært delt ut "Nøkkel" til lagets beboere hvor det ble oppfordret til å delta i en arbeidskomité/festkomité i anledning jubileet.

Flere engasjerte beboere har meldt sin interesse og det kan opplyses at komiteen er godt i gang med sitt arbeid.

Det er ikke gjennomførbart å legge feiringen til eksakt dato for etablering av borettslaget. Feiringen er lagt til enten lørdag 16. eller 23. august 2008 og styret håper på mange feststemte deltakere samt fint vær. Ytterligere informasjon om jubileumsfesten vil komme etter hvert.

Beplantningsplan

Styret arbeider med ny beplantningsplan. Anleggsgartner har vært kontaktet for innspill og forslag. Arbeidet tar tid, men det vil bli gjennomført høringsrunde i form av en beboerundersøkelse. De endelige forslagene til beplantningsplan ønsker styret deretter å legge frem for en generalforsamling. Ytterligere informasjon vil bli gitt beboerne i løpet av prosessen videre.

Økonomi

Som i foregående år har det gått en del midler på generelt vedlikehold også i 2007, ca. 50 % av husleieinntektene går til generelt vedlikehold. Offentlige avgifter er blitt oppjustert i 2007. Bl.a. av denne grunn ble husleien øket med 3 % fra 01.07.2007.

For ikke å gjøre vedlikeholdskostnadene høyere enn nødvendig oppfordres imidlertid beboerne til selv å vurdere hva den enkelte kan gjøre for å redusere kostnadene.

Siden forrige ordinære generalforsamling har det blitt gjennomført fire kjøp og salg i borettslaget. Prisene er gjennomgående høye og viser at området er populært.

Høsten 2006 startet OBOS opp eget forsikringsselskap kalt Hammersborg Forsikring. Hammersborg Forsikring ga tilbud om forsikring til borettslaget til en god pris.

If Skadeforsikring, som var vårt forsikringsselskap, ble kontaktet fra styrets side og de ble orientert om tilbudet fra Hammersborg Forsikring. Det viste seg at If gjerne ville beholde borettslaget som kunde og de ga oss et solid avslag i årlig forsikringspremie slik at vi i dag fortsatt er forsikret i If.

Vedlikehold

Styret har brukt tid på å justere og følge opp vedlikeholdsplanen. Etter styrets vurdering følges planen bra og den er et nyttig verktøy for å styre midlene og finne en fornuftig prioritering i forhold til vedlikeholdsarbeidet.

Malararbeidet blir utført av profesjonelt malerfirma. I tillegg til selve malerarbeidet utfører malerne en løpende vurdering av bordkledningen på husene som males. Driftsleder blir holdt orientert om status i forhold til fukt- og råte- skader på husene slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

Planlagt vedlikehold i 2008 er maling av seks firemannsboliger samt annet nødvendig vedlikehold, bl.a. med bakgrunn i tilbakemeldingene fra malerne.

I tillegg til arbeidet omkring vedlikehold fortsetter arbeidet med beplantnings-

planen.

Kort informasjon om det viktigste utførte vedlikehold i 2007:

Rekkehus:

- seks rekkehus er malt.
- det er byttet/rehabiliteret trapper på en del rekkehus

Firemannsboliger:

- verandaer oppført i 2007 er malt
- slipt/lakket trappeopp ganger i noen firemannsboliger

Fellesområder ute:

- vannhus satt opp på Pettersenbanen

Velferdsutvalget

Også i år ble adventstiden/julen innledet med juletretenning ved krysset Bølerlia/Nøkleveien.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat på kr. 148.416,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr. 797.910,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 5.597.765,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr 5.190.080,-. Det er kr. 137.680,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forhøyet konsulenthonorar.

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.

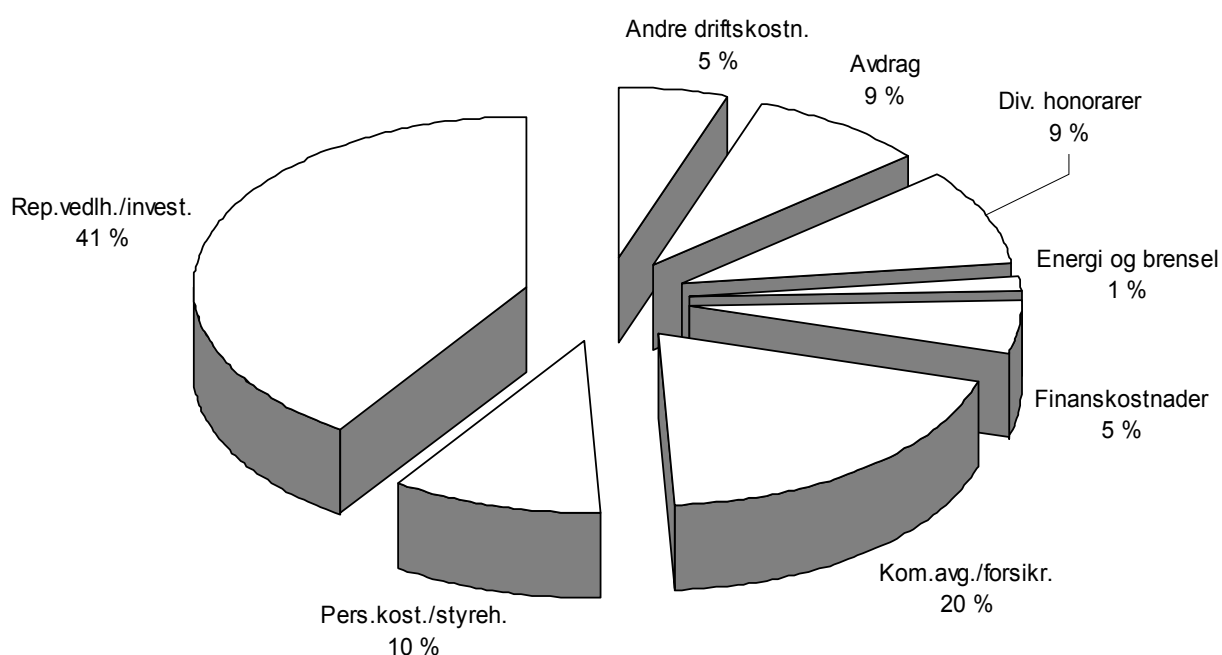
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 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



Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.
Renovasjonsavgiften øker med 21%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 3 lån i OBOS til en flytende rentesats 5,80% pr. 31.12.07.

Gjenværende løpetid på lånene er 1 til 2011, 1 til 2018 og 1 til 2019.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 5 % til kr 130.576,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. 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 boligsekskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag går opp med 9%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Felleskostnadene ble økt med 3% fra 01.07.07. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 693.100,- og en forventet endring i resultatet på kr 416.500,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 03.03.2008

I styret for Nøklevann Borettslag

Nils Peter Munch-Møller /s/ Randi Eggen /s/ John Lea /s/
Anita Måna /s/ Mette Wegener Boesen /s/

Til generalforsamlingen i Nøklevann Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Nøklevann Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 148 416. 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 2007 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.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 3. mars 2008
PricewaterhouseCoopers AS

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

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

153 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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		1 182 566	1 364 069	1 182 566	797 910
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		148 416	308 586	249 900	416 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 088	71 829	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-532 105	-552 967	-471 396	-444 600
Innsk. øremerk. Bankkto		-14 055	-8 951	0	0
B. Årets endring i disp. midler		-384 656	-181 503	-221 496	-28 100
C. Disponible midler 31.12		797 910	1 182 566	961 070	769 810

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 037 809	1 812 767
Kortsiktig gjeld	-239 899	-630 201
Disponible midler	797 910	1 182 566

153 - NØKLEVANN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	5 557 218	5 457 960	5 457 900	5 644 000
ANDRE INNEKTER	3	40 547	25 000	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 597 765	5 482 960	5 492 900	5 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-449 362	-468 613	-421 700	-479 000
STYREHONORAR	5	-177 400	-172 200	-177 400	-181 000
AVSKRIVNINGER	15	-13 088	-71 829	0	-68 000
REVISJONSHONORAR	6	-5 770	-5 770	-6 200	-6 200
FORR.FØRERHONORAR		-128 016	-125 504	-128 000	-130 600
KONSULENTHONORAR	7	-413 622	-158 191	-150 000	-200 000
KONTINGENTER		-38 600	-38 600	-38 600	-38 600
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-2 437 539	-2 428 435	-2 584 900	-2 300 000
FORSIKRINGER		-364 982	-420 820	-449 600	-397 800
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-828 090	-779 858	-813 500	-927 400
ENERGI / FYRING		-72 102	-75 070	-65 000	-77 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-261 509	-240 093	-217 500	-253 300
SUM DRIFTSKOSTN.		-5 190 080	-4 984 983	-5 052 400	-4 990 900
DRIFTSRESULTAT:		407 685	497 977	440 500	693 100
FINANSINNEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	11	44 572	38 271	30 400	39 200
FINANSKOSTNADER	12	-303 841	-227 662	-219 000	-315 800
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-259 269	-189 391	-188 600	-276 600
EKSTRAORD. KOSTN.		0	0	-2 000	0
ÅRSRESULTAT		148 416	308 586	249 900	416 500
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		148 416	308 586		

**153 - NØKLEVANN BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	13	16 617 825	16 617 825

TOMT		2 281 006	2 281 006
LEILIGHETER/LOKALER	14	818 350	818 350
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	58 043	71 131
AKSJER OG ANDELER	16	150	150
ØREMERKEDE MIDLER		335 342	321 288
LANGSIKTIGE FORDINGER		2 000	2 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 112 716	20 111 749
OMLØPSMIDLER			
KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	2 000	448 261
DRIFTSKONTO I OBOS		607 565	451 730
SPAREKONTO I OBOS		428 244	912 777
SUM OMLØPSMIDLER		1 037 809	1 812 767
SUM EIENDELER		21 150 526	21 924 517

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 192 * 100		19 200	19 200
OPPTJENT EGENKAPITAL		12 697 439	12 549 024
SUM EGENKAPITAL		12 716 639	12 568 224

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	18	5 873 187	6 405 292
BORETTSSINNSKUDD	19	2 320 800	2 320 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 193 987	8 726 092

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		169 621	556 676
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	32 599	33 285
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	21	37 679	40 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 899	630 201

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 150 526	21 924 517
PANTSTILLELSE	22	12 709 900	12 709 900
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 03.03.2008

STYRET FOR NØKLEVANN BORETTSLAG

Nils Peter Munch-Møller/s/

John Lea/s/

Randi Eggen/s/

Anita Måna/s/

Mette Wegener Boesen/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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader		5 009 952
Balkongtillegg		41 184
Framleietillegg		52 926

Leietillegg for påbygg	453 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 557 218

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel Skade	5 647
Styrets PC	1 500
Strøm Nøklevann garasjelag	8 400
Leie Nøklevann garasjelag	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 547

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-313 988
Annen lønn, ikke feriepenge	-3 000
Påløpne feriepenge	-37 679
Arbeidsgiveravgift	-81 258
Pensjonskostnader	-5 835
AFP - pensjon	-4 260
Yrkesskadeforsikring	-3 343
SUM PERSONALKOSTNADER	-449 362

Det har vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 177 400,-
I tillegg har styret fått dekket julebord og styreavslutning for kr 9 248,- jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-8 888
OBOS Prosjekt AS	-14 063
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS	-5 125
Thams og Gaare Arkitektkontor AS	-385 547
SUM KONSULENTHONORAR	-413 622

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-1 770 552
Drift/vedl.hold VVS	-221 112
Drift/vedl.hold elektro	-44 411
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-131 755
Kabel/Tv-anlegg	-234 298
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-13 515

Erstatning v/vannskader	-16 250
Egenandel forsikring	-5 647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 437 539

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-552 533
Feieavgift	-17 258
Renovasjonsavgift	-258 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-828 090

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 024
Container	-80 472
Skadedyrarb./soppkontroll	-11 056
Div. leiekostnader/leasing	-1 180
Verktøy og redskaper	-905
Telefon-/kontormaskiner	-13 097
Lyspærer og sikringer	-1 886
Vaktmestertjenester	-24 958
Snørydding/gressklipping	-6 407
Andre fremmede tjenester	-1 200
Kontor- og datarekvisita	-13 245
Kopieringsmateriell	-2 244
Trykksaker	-1 972
Møter, kurs, oppdateringer mv	-895
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 248
Telefon/bredbånd	-12 450
Porto	-8 831
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 613
Vedlikehold biler/maskiner osv	-42 072
Forsikringer, avg.biler	-370
Bilgodtgjørelse	-957
Reisekostnader	-234
Gaver	-1 500
Bank og kortgebyr	-2 086
Velferdskostnader	-4 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 509

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	14 055
Renter av sparekonto i OBOS	25 467
Renter av driftskonto i OBOS	5 049
SUM FINANSINNTEKTER	44 572

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS	-66 111
Renter lån i OBOS	-38 001
Renter lån i OBOS	-197 060
Renter OBOS neg.kasse	-821
Forvaltningsgebyr	-768
Termingebyr lån i OBOS	-1 080
SUM FINANSKOSTNADER	-303 841

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt i 1986

Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	818 350
SUM LEILIGHETER	818 350

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 2102

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin		
Tilgang 2005	60 000	
Avskrevet i år	-8 571	
Avskrevet tidligere	-17 142	34 287
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	-13 551	13 552
PC med printer		
Tilgang 2004	19 803	

Avskrevet tidligere	-19 802	1
Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	1
Traktor		
Tilgang 2000	334 031	
Avskrevet tidligere	-334 030	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 043

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden.

	Antall aksjer: Pålydende: Balanseført verdi:		
Bøler samfunnshus	1	150	150

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 15 år

Opprinnelig 1996	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 029 986	
Nedbetalt i år	193 332	-676 682

OBOS

Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1998	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	605 847	
Nedbetalt i år	92 552	-1 301 601

OBOS

Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1999	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 358 875	
Nedbetalt i år	246 221	-3 894 904

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 873 187
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-2 309 900
Innskudd 1987	-10 900

SUM BORETTINNSKUDD	-2 320 800
---------------------------	-------------------

NOTE: 20**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-17 830
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 769

SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-32 599
------------------------------------	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-37 679
-------------	---------

SUM ANNEN KORTS. GJELD	-37 679
-------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 12.709.900 sikret ved pant
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr. 18.898.831

6 A. Forslag fra styret:

**Liten bom ved garasjerekke ved inngangen til Pettersenbanen.
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Randi Eggen Nøklesvingen 96

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jan Arild Grytnes Nøkleveien 20
Tyra Margrethe Ekhaugen Bølerskogen 48

Som styremedlem for 1 år foreslås:

John Lea Nøklesvingen 47

Styremedlem som ikke er på valg:

Mette Wegener Boesen Nøkleveien 39

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Morten Fraas Bølerlia 50
2. Hege Skøien Nielsen Bølerskogen 30

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Berit Ommen Hansen Bølerlia 85

Valgkomite som ikke er på valg:

Bernt Andersen Nøkleveien 39
Ann-Kathrine Kristensen Nøkleveien 29

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Randi Eggen Nøklesvingen 96

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jan Arild Grytnes Nøkleveien 20

F. Som velferdsutvalg foreslås:

Gunnar Bratheim Nøkleveien 29
Carina Johansen Nøkleveien 31
Lars Hovde Nøklesvingen 78

Oslo, 11.03.08.2008

I valgkomiteen for Nøkle vann Borettslag

Valgkomite Bernt Andersen og Ann-Kathrine Kristensen

Dobbeltklikk for å lagre på filområde