

Til andelseierne i Lerdalstoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 16. mai 2017 kl. 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Lerdalstoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 Lerdalstoppen Borettslag
avholdes tirsdag 16. mai 2017 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endringer i husordensreglene
- B) Forslag om at styret jobber frem ulike utbyggingstegninger som kan godkjennes på neste generalforsamling
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23. mars 2017
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Haakon Olav Jørgensen /s/

Kurt Bastiansen /s/

Bjørn Brårmo /s/

Torill Older /s/

Laila Vanneste /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
Nestleder	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Styremedlem	Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Styremedlem	Laila Vanneste	Lerdalstoppen 2
Varamedlem	Elisabeth Finnes	Lerdalstoppen 35
Varamedlem	Fredrik Anders Witberg	Lerdalstoppen 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Haakon Olav Jørgensen		Lerdalstoppen 31
Varadelegert		
Bjørn Brårmo		Lerdalstoppen 59

Valgkomiteen

Marit Helene Dalbye	Turbinveien 6
Bjørn Nordvang	Lerdalstoppen 5
Helene Wilberg	Lerdalstoppen 62 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lerdalstoppen Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Lerdalstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948777339, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lerdalstoppen 1-75B

Gårds- og bruksnummer :

189 313

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 22.800 m².

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.

Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I styreperioden mai 2016 til mai 2017 har styret avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg er det avholdt en ekstraordinær generalforsamling i september. Styret har hatt tett dialog per e-post eller telefon. I tillegg har styrets medlemmer deltatt på ulike befaringer med forskjellige leverandører.

I perioden er det delt ut flere infoskriv fra styret til beboerne. Borettslagets nettsider og Facebook er oppdatert med relevant informasjon til beboerne. Representanter fra styret har deltatt i møter med OBOS. Vi har hatt løpende kontakt per e-post og telefon med OBOS og borettslagets forvaltningskonsulent. I tillegg har vi hatt møter med Min Varme for starte utredning av fremtidig oppgradering av fjernvarme eller alternative energikilder. De største prosjektene i styreperioden har vært:

- Oppfølging etter inspeksjon av kaldloft, ventilasjonsanlegg og kjøkkenhetter
- Utforme en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
- Gjennomført HMS-runde i borettslaget, oppdatert håndbok
- Søknad til Oslo kommune om tilskudd til ladestasjoner
- Innhente tilbud på ladestasjoner og befaring med ulike firma
- Ryddet opp i borettslagets arkiv
- Videreført arbeid knyttet til digitalisering og etablering av nye arkivrutiner
- Gjennomført kontroll av brannslukningsapparater i samtlige leiligheter
- Oppfølging Ruter i forhold til flytting av bussholdeplass
- Skiftet lysarmatur i midtre garasjeplan med ledlys og fotocelle
- Installert ny oppvaskmaskin i Grendehuset
- Jobbet med nye nettsider

Videre har styret arbeidet med generelt vedlikeholdsbehov, trafiksikkerhet, parkeringsforhold og søppelhåndtering. I samarbeid med barneutvalget er det arrangert pepperkakebaking og julegrantenning.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Lerdalstoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22613525/99402104

Parkering

Borettslaget har plasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret på styret@lerdalstoppen.no

Nøkler og portåpnere

Nøkler og portåpnere får du kjøpt ved henvendelse til styret på styret@lerdalstoppen.no

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lerdalstoppen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Lerdalstoppen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Varme AS.

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

- 2015 Installasjon nye avfallsbrønner
 Inspeksjon av det elektriske i garasjeanlegget
 Tilrettelegge for midlertidig lading av el-biler
- 2014 Alle boliger og Grendehuset ble beiset på dugnad
 Diverse panel skiftet og alle verandaene i LT 46B-53B
- 2013 Montert akustikkplater i begge etasjer i grendehuset
 Skiftet panel på bodvegg LT 27
 Skiftet panel på bodvegg og gavlvegg LT 53
 Skiftet panel nedre halvdel gavlvegg LT 72
- 2012 Utskiftning av gavlvegg LT 53 A og B.
 Utbedring av gulv i LT 65B og 71 B.
 Oppgradering av utebelysning ved grendehus og parkeringsområde.
 Overgang til GET.
 Utskiftning av 3 bommer med selvlukkende løsning.
 Reklamasjonsarbeider i garasjeanlegg med utbedringer.
 Søylemarkeringer i plan I og II i garasjen.
 Sykkelstativ utenfor rekken LT 60 – 75.
 Utbedring av støttemur ved kum mellom LT 71A og 72A.
 Utskiftning av membran LT 62B, 63B, 70 og 71B ved inngangspartiet.
- 2011 Oppussing av grendehus.
 En ny bom og nye låser i bommene.
 Utskifting av resterende takrenner.
 Overgang til Homepage som ny TV-leverandør fra 22.02.2011.
- 2010 Full rehabilitering av garasjehus.
 Takrenner LT 1-20.
 Gavlvegger LT 2-4-12-20 + grendehus.
 Maling og ferdigstilling av trapp.
 Alle brannslukkingsapparater er skiftet.
- 2009 Alle boliger er beiset på dugnad.
 En del vinduer, takrenner og bodvegger er skiftet.
 Det er gitt tilbud til andelseieren om å skifte balkongdører og entredører for egen kostnad.
 Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.
- 2008 Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger LT 39 og 45, flere vinduer, innmat i 33 sikringsskap og ny trapp.
 Opparbeidet plass for container.
- 2007 Ny lysmast ved innkjøring til borettslaget. Kantstein er lagt ved garasjeanlegg med mer. Det er felt en del trær. Mange vinduer er skiftet. En del takrenner er skiftet.
- 2006 Alle gangveier og parkeringsplasser er asfaltert. Det er lagt en del kantstein.
 Det er satt opp nytt uthus/bod. Grendehuset har fått nytt kjøkken.
 Det er skiftet ca. 30 vinduer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4.217.647. Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av leie antenneplass og leieinntekt grendehus.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3.269.339. Dette er ca kr 280.000 lavere enn budsjettet og skyldes mindre belastet vedlikehold enn hva som var budsjettet.

Resultat

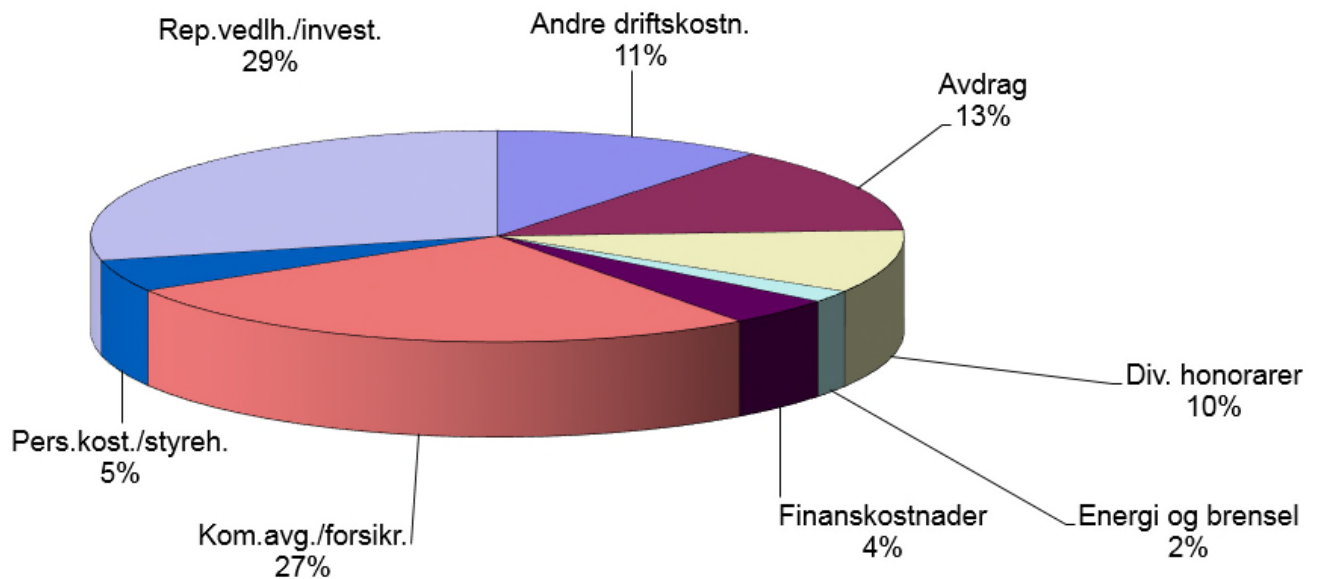
Årets resultat på kr 792.396 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2.250.899 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - LERDALSTOPPEN BRL



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke regnet med noe til større vedlikehold i 2017.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 39.077 (+ 9,1 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalstoppen Borettslag.

Lån

Lerdalstoppen Borettslag har to lån, et i Eika og et i Husbanken.

Førstnevnte har en gjenværende hovedstol på ca kr 5,5 millioner, og en flytende rente på 2,6 %. Mens lånet i Husbanken har en hovedstol på under 1 million, og en flytende rente på 1,56%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør kr 118.118 eks mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 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, 23. mars 2017
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Haakon Olav Jørgensen /s/

Kurt Bastiansen /s/

Bjørn Bråmo /s/

Torill Older /s/

Laila Vanneste /s/

Til Generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lerdalstoppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 792 396. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

477 LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 969 720	1 749 453	1 969 720	2 250 899
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		792 396	1 162 665	468 000	934 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	67 163	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-200 125	-436 788	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-527 086	-502 007	-524 000	-538 080
Innsk. øremerk. bankkto		-1 168	-3 604	0	0
Uttak øremerk. bankkto		150 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		281 180	220 267	-56 000	395 920
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 250 899	1 969 720	1 913 720	2 646 819
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 444 394	2 567 150		
Kortsiktig gjeld		-193 494	-597 430		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 250 899	1 969 720		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 164 238	4 152 959	4 154 000	4 231 000
Innbetalinger		0	2 500	0	0
Andre inntekter	3	53 409	114 264	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 217 647	4 269 723	4 194 000	4 281 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 426	-39 365	-81 000	-61 000
Styrehonorar	5	-147 000	-147 750	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-67 163	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 125	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-144 045	-138 505	-144 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-232 584	-175 397	-200 000	-160 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-769 501	-467 782	-1 115 000	-700 000
Forsikringer		-424 505	-555 332	-400 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-628 328	-666 124	-677 000	-630 000
Energi/fyring		-72 927	-53 541	-50 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-369 195	-303 316	-315 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-341 491	-341 099	-392 000	-443 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 269 339	-2 913 135	-3 550 000	-3 191 000
DRIFTSRESULTAT		948 307	1 356 588	644 000	1 090 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 194	21 177	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-169 105	-215 100	-178 000	-158 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 911	-193 923	-176 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		792 396	1 162 665	468 000	934 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		792 396			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	569 750	436 788
Aksjer og andeler	15	9 698	9 698
Øremerkede bankinnskudd	22	89 235	238 067
SUM ANLEGGSMIDLER		41 951 113	41 966 983
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		134	4 268
Kortsiktige fordringer	16	151 073	134 364
Driftskonto OBOS-banken		534 366	1 381 079
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 500	1 161
Sparekonto OBOS-banken		1 757 321	1 046 278
SUM OMLØPSMIDLER		2 444 394	2 567 150
SUM EIENDELER		44 395 507	44 534 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		17 088 384	16 295 988
SUM EGENKAPITAL		17 098 284	16 305 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 483 626	7 010 712
Borettsinnskudd	18	20 620 103	20 620 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 103 729	27 630 815
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 912	567 576
Skyldig til offentlige myndigheter	19	763	1 742
Påløpte renter		1 186	2 069
Påløpte avdrag		25 220	24 560
Annen kortsiktig gjeld	20	2 413	1 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 494	597 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 395 507	44 534 133

Pantstillelse	21	31 610 103	31 610 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. mars 2017
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Haakon Olav Jørgensen /s/

Kurt Bastiansen /s/

Bjørn Brårmo /s/

Torill Older /s/

Laila Vanneste /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 106 364
Parkeringsleie	44 880
Leietillegg for påbygg	3 204
Sikringsskap	12 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 167 208

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 164 238

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av portåpnere	3 036
Leieinntekt grendehus	14 750
Salg av nøkler	250
Parkering	1 050
Telenor, leie antenneplass	32 260
Viderefakturering kostnad 2015	2 063
SUM ANDRE INNTEKTER	53 409

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 110
Påløpte feriepenger	-2 413
Arbeidsgiveravgift	-23 903
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 426

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 147 000. I tillegg har styret fått dekket 3 399 kr for bevertning, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 625
OBOS	-124 592
Andre konsulenthonorarer	-96 366
SUM KONSULENTHONORAR	-232 584

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 719
Drift/vedlikehold VVS	-69 039
Drift/vedlikehold elektro	-133 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 674
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 713
Kostnader leiligheter, Grendehuset	-25 499
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-769 501

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-390 941
Feieavgift	-3 315
Renovasjonsavgift	-234 071
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-628 328

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-54 477
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 438
Diverse leiekostnader/leasing	-3 661
Verktøy og redskaper	-3 299
Lyspærer og sikringer	-245
Vaktmestertjenester	-149 080
Snørydding/gressklipping	-10 469
Andre fremmede tjenester	-76 067
Kontor- og datarekvisita	-4 555
Trykksaker	-3 188
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 399
Andre kontorkostnader	-1 538
Telefon/bredbånd	-6 330
Telefon, annet	-387
Porto	-4 795
Gaver	-501
Bank- og kortgebyr	-1 417
Velferdskostnader	-8 646
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 491

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 211
SUM FINANSINTEKTER	13 194

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika lån - renter	-150 059
Husbankenlån - renter	-18 386
Eika lån - termingebyr	-600
Husbankenlån - termingebyr	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-169 105

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	40 230 000
SUM BYGNINGER	40 230 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.313

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	436 788	
Tilgang 2016	200 125	
Avskrevet i år	-67 163	
		569 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		569 750

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-67 163****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført	
verdi				
Multinett AS	10	150		1 500
HVS AS	523	100	52 300	
HVS AS, nedskrevet 2009			-26 150	
HVS AS, nedskrevet 2013			-17 952	8 198
SUM AKSJER				9 698

Aksjene i Multinett AS ble oppskrevet :
11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	9 591
Obos Factoring	6 380
Obos Forsikring andel 2017	135 102
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	151 073

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	439 240	
Nedbetalt i år	227 553	
		-5 583 207

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 1999	-4 740 000	
Nedbetalt tidligere	3 540 048	
Nedbetalt i år	299 533	
		-900 419

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 483 626
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-20 620 103
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-20 620 103
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-763
----------------------------	------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-763
---	-------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 413
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 413
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	6 483 626
Påløpte avdrag	25 220
TOTALT	27 128 949

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 230 000
Tomt	1 052 431
TOTALT	41 282 431

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

FORSLAG 4 A)

Forslag fra styret til endringer i husordensreglene

4. UTEOMRÅDENE

Nytt avsnitt til slutt:

Av hensyn til brannsikkerheten er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på verandaer og terrasser.

5. RENOVASJON

Ny tekst erstatter gjeldende:

Renovasjonsanlegget i borettslaget består av seks avfallsbeholdere plassert vis-à-vis Grendehuset.

Det er 1 stk beholder for glass og metall, 3 stk beholdere for restavfall og 2 stk beholdere for papp og papir. Containerne skal kun benyttes til husholdningsavfall. Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn og poser knytes igjen. Det må ikke forekomme at avfall settes utenfor avfallsbeholderne.

Alt annet avfall må leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner.

9. TRAFIKK OG PARKERING

F. All parkering skal foregå på anviste plasser. Beboere skal benytte sin tildelte parkeringsplass.

Mopeder/motorsykler kan parkeres på den enkelte beboers gårds plass.

Mopeder/motorsykler skal kjøre i gangfart til leilighetene (se punkt A) og trilles ut av borettslaget med motoren avslått.

I garasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn et sett bildekk, takgrind o.l. uten nærmere avtale med styret. Brannfarlige eller eksplosive gjenstander må ikke under noen omstendighet oppbevares i garasjen. For øvrig må brannforskriftene følges.

Pkt F, andre avsnitt, legges følgende tekst til etter første setning:

Beboere som ikke disponerer gårds plass kan parkere moped/motorsyssel på eget området som er avmerket på øvre gjesteparkering. Besøkende til borettslaget kan benytte samme plass til parkering av moped/motorsyssel.

Pkt F, tredje avsnitt, første setning endres:

I garasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn et sett bildekk og takgrind uten nærmere avtale med styret.

10. LEIE AV Plasser på GARASJEHUSTAKET

Ny tekst erstatter gjeldende:

Styret i borettslaget står som utleier av parkeringsplassene på garasjehustaket. Plassene skal kun benyttes til parkering av biler. Leietagere må ha registrert bostedsadresse i borettslaget. Utleie/tildeling skjer etter følgende prioritering:

1. Andelseiere uten fast garasjeplass
2. Andelseiere som har behov for en tilleggs plass
3. Andelseiere som har behov for en andre tilleggs plass
4. Andelseiere som har behov for en tredje tilleggs plass

Styret fastsetter leien for parkeringsplassene. Alle leiekontrakter har en oppsigelsestid på én måned. Leietager kan ikke låne ut eller leie ut plassen til andre. Plassen må sies opp dersom leietager ikke lenger har et registrert kjøretøy eller firmabil. Leietagere som ikke følger borettslagets bestemmelser og anvisninger for parkering, kan fratras tildelt plass.

FORSLAG 4 B)

Forslag fra Bjørn Einar Hanstveit – Lerdalstoppen 60A

Vi ønsker å fremme en sak som har vært fremmet før. Vi mener at borettslaget er overmodent for å åpne for diverse typer utbygging.

Det som var fremmet fra før er at man i regi av styret engasjerer et arkitektfirma for å tegne ut ulike utbyggingsmuligheter for de ulike hustypene vi har på Lerdalstoppen.

Argumentasjonen for en slik åpning er at man da vil være bedre rustet til å bevare gode naboer som slipper å flytte på seg for å få bedre plass etter hvert som familiene blir større. Samt at det nå kan være mere aktuelt enn noen gang siden vi på Lerdalstoppen har fått en verdistigning på husene på over millionen siste år. For egen del ønskes det å bygges bakover 3-4 meter mot skogen og på siden/gavlveggen nedre etasje slik at man legger altanen rundt hele huset oppå påbygg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tillater at andelseiere får bygge ut sine hus. Med dette gis styret tillatelse til å utarbeide planer, samt å bruke ekstern hjelp til utbyggingsforslag. Det innebærer også at styret har fullmakt til å søke generell byggetillatelse fra Bygg- og plan når forslag er bestemt.

Styrets innstilling:

Styret viser til at det ved flere anledninger er fremmet forslag om utbygging av leiligheter i borettslaget, som har blitt nedstemt av generalforsamlingen. Styret er av den oppfatning at arbeid knyttet til utforming av tegninger og gjennomføring av prosessen med søknad til plan- og bygningsetaten, kan medføre store kostnader for borettslaget. Styret anbefaler at forslag om utbygging ikke tas til følge.

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

Haakon Olav Jørgensen Lerdalstoppen 31

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Brårmo Lerdalstoppen 59

Torill Older Lerdalstoppen 45

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kurt Bastiansen Lerdalstoppen 3

Laila Vanneste Lerdalstoppen 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Youssef Salah Lerdalstoppen 28

2. Hilde Saraksen Lerdalstoppen 68 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Haakon Olav Jørgensen Lerdalstoppen 31

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Braarmo Lerdalstoppen 59

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Nordvang Lerdalstoppen 5

Helene Wilberg Lerdalstoppen 62 A

Jan Erik Moen Kleven Lerdalstoppen 9

F. Som barneutvalg foreslås:

Christine M Sæther Lerdalstoppen 44

Camilla Wiik Lerdalstoppen 55

I valgkomiteen for Lerdalstoppen Borettslag

10.03.2017

Marit Helene Dalbye Bjørn Nordvang Helene Wilberg