

Til andelseierne i Tveita Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. april 2018 kl. 18.00 i matsalen Tveita Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Tveita Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- **Alle andelseiere har rett til å være med på 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 Tveita Borettslag
avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18.00 i matsalen Tveita Skole.

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Disponering av årets resultat.
- C) Rapport fra valgkomitéen

3. GODTGJØRELSER

- A) Honorar og godtgjørelser for styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtektenes punkt 11.1 (2)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.2.2018
Styret i Tveita Borettslag

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/ Ann-Kristin Amundrud /s/ Tone Charlotte Brekke /s/

Gerd Synøve Hermanrud /s/ Daghild Trodal /s/

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

A) Årsrapport og regnskap for 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Simen Skaaraas Andersen	Nåkkves Vei 5
Nestleder	Ann-Kristin Amundrud	Nåkkves Vei 1
Styremedlem	Tone Charlotte Brække	Lindebergåsen 68 C
Styremedlem	Gerd Synøve Hermanrud	Nåkkves Vei 5
Styremedlem	Daghild Trodal	Nåkkves Vei 3
Varamedlem	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Kristin Skavåsen	Nåkkves Vei 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trond Simen Skaaraas Andersen	Nåkkves Vei 5
Gerd Synøve Hermanrud	Nåkkves Vei 5

Varadelegert

Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
--------------	---------------

Valgkomiteen

Karin Aasen	Nåkkves Vei 5
Ragni Sundeid Arnesen	Nåkkves Vei 1
Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

STYRET

Styret har kontor i Nåkkves vei 11. Når styret kan treffes finner du på oppslagstavlene, og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no

Ansvars og myndighetsforhold

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammen av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak fra generalforsamling. Styreleder representerer styret og samarbeider med daglig leder om oppfølgingen og gjennomføringen av vedtakene, samt utarbeider forslag og innstillinger til styret.

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders ledelsesmessige ansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne. Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende drift, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Generelle opplysninger om Tveita Borettslag

Borettslaget består av 818 andelsboliger. I tillegg kommer 1 tjenestebolig.

Tveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266376, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Nåkkves vei 1-5,

Utleielokaler Nåkkves vei 7 og 9

Driftskontor Nåkkves vei 11

Gårds- og bruksnummer: 140 / 36

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 959 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.

Tveita Borettslag har 5 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2015.

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.

Borettslagets økonomiske situasjon

Tveita borettslag er i dag verdivurdert til ca. kr 2,5 milliarder.

Borettslaget har pr. 31. desember 2017 til sammen kr 394,5 millioner i lån. Borettslaget har lån tilsvarende 15,8 % av boligmassens verdi.

Lån nr. 1 i Handelsbanken har en flytende rente på 1,75 %, lånet er på kr 370,1 millioner.

Lån nr. 2 i Handelsbanken har en flytende rente på 1,75 %, lånet er på kr 24,4 millioner.

Styret vedtok å ikke øke husleien for 2017 grunnet rentesituasjonen i lånemarkedet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Virksomheten i styret 2017

Det ble avholdt 12 styremøter og behandlet 120 saker i styreperioden.

De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- Økonomi
- Utskifting lyskilder og ledningsnett i fellesområder
- ENØK
- Internkontroll
- Forebyggende brannvern
- Oppfølging av vedtak fattet på generalforsamlingen 2017

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte sakene i løpet av driftsåret 2017.

Økonomi

Det har i hele perioden vært stor fokus og oppfølging i forhold til borettslagets økonomi. De overskridelser som er i forhold til ordinært budsjett er vedtatt av styret grunnet endrede behov for vedlikehold underveis i året. De største kostnadene på overskridelsene ligger i utskifting av ledningsnett for elektrisitet i fellesrom, oppussing av takterrassene og forskuttering på innkjøpte inngangsdører til beboerne.

Utskifting lyskilder og ledningsnett i fellesområder

Som et ledd i borettslagets ENØK-arbeide og nødvendig vedlikehold av lyskilder i fellesområdene ble det i 2016 besluttet å skifte ut alle lyskilder i fellesområdene. Ved en nærmere gjennomgang av det elektriske ledningsnett til disse ble det avdekket at kablene måtte skiftes ut. Det ble derfor vedtatt en tilleggsbevilgning av styret for å dekke disse kostnadene. Det ble også etablert jordforbindelse i den nye strukturen, slik at ledningsnett nå tilfredsstiller dagens forskrifter.

ENØK

Borettslaget har tidligere vedtatt store ENØK-tiltak for borettslaget som har gitt avkastning i form av redusert innkjøpt energi. Tiltakene har vært en suksess for borettslaget og det ble derfor i 2016 bestemt at det skulle gjennomføres flere nye tiltak. Utskifting av alle lyskilder til ny LED-belysning med bevegelsesstyring i alle fellesarealer og økt gjenvinning av avkastluften med etablering av flere varmepumper, ble gjennomført i 2017. Mot slutten av året kunne vi se effekten av disse tiltakene og slik det ser ut nå kan det se ut som om at vi kan nå vårt mål på 70 % reduksjon i innkjøpt energi allerede i 2018.

Internkontroll

Styret og driftskontoret har fulgt opp sine lovpålagte plikter innen helse,- miljø og sikkerhet. I mars 2017 gjennomførte Infratek Elsikkerhet AS revisjon av driftskontorets internkontroll på helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid opp mot EI-tilsynsloven. Hovedkonklusjonen ble som følger:

«Virksomheten har meget gode rutiner, og prosedyrer som ivaretar elsikkerheten, og det ble ikke gitt avvik eller anmerkninger ved revisjonen». Det ble i 2017 også gjennomført termofotografering av borettslagets el-tavler til fellesanlegg. De avvik som ble funnet her er under utbedring og er en del av reklamasjon på utført arbeid fra entreprenør.

Forebyggende brannvern

Som et ledd i det brannforebyggende arbeidet, deltok ansatte på driftskontoret i 2017 på brannvernkurs i regi av OBOS ved IF-forsikring sitt sikkerhetssenter i Hobøl. Kurset ga god informasjon om og veiledning i praktisk brannvern, og vil styrke de ansattes kunnskap og kompetanse i dette arbeidet. Driftskontoret har i 2017 også gjennomført kurs for beboerne i praktisk bruk av brannslangene lokalisert i korridorene. Det er etablert mulighet for kjøp av brannslukkeutstyr ved driftskontoret og utskiftingen av brannslangene i korridorene er slutført.

Oppfølging av vedtak fattet på generalforsamlingen 2017

På generalforsamlingen i 2017 ble det vedtatt følgende: *«Generalforsamlingen ber styret gjennomføre intern revisjon over kostnadene for disposisjonene nevnt nedenfor og sender ut resultatet av revisjonen i et eget rundskriv før august 2017».*

Styret gjennomførte intern revisjonen og sendte ut resultatene av denne i eget skriv den 31. juli 2017.

Virksomheten på driftskontoret 2017

Virksomheten på driftskontoret i 2017 har som tidligere vært preget av høyt tempo og mye som skal gjøres. I tillegg til faste oppgaver var det fortsatt mange oppdukkende oppgaver som vaktmesterne måtte utføre. Vaktmesterne har derfor mange arbeidsoppgaver, men er fortsatt innenfor det som er forsvarlig i forhold til total belastning.

Vaktmesterne utfører førstehjelp ved vannskader (suge opp vann og starte tørk) for å redusere skadeomfang, tørketid og muliggjøre en raskere tilbakeflytting for beboere. Vi gjennomfører også sanering av mindre vannskader slik at vi slipper å benytte forsikringen på disse.

Den 15. juni 2017 opplevde vi dessverre igjen en brann i Nåkkves vei 5. Denne gangen ble det også et tragisk utfall på brannen ved at beboer i leiligheten døde. Styret og driftskontoret ser kontinuerlig på mulige tiltak for å øke brannsikkerheten i blokkene.

Problematikken rundt duer og dueskitt er blitt en stor plage i borettslaget. Det ble derfor montert duenett på de små reposene utenfor korridorvinduene for å unngå nedgrising. Rømningstrapper og vaskeribalkonger blir rengjort 3 ganger pr. år av vaktmesterne. Vi får dessverre ikke gjennomført dette i vinterhalvåret, men vi forsøker å gjennomføre så tett opp mot begge sider av vinteren som mulig.

Renholdet i blokkene har mot slutten av 2017 ikke vært tilfredsstillende, noe det er flere årsaker til. Hovedgrunn er at våre gulvskuremaskiner ikke har fungert da batteriene var helt utslitt. Maskinene virket kun 15 minutter før de igjen måtte lades. Dette gjorde arbeidet vanskelig for renholder og det er nå skiftet ut batterier og gjennomført service på maskinene. Det er også bestilt hovedrengjøring med nedskuring av gulvene med påfølgende boning. Vi forventer at renholdet nå skal bli bedre i tiden fremover.

Vi har i 2017 igjen opplevd innbrudd i bodrommene, og igjen var det i Nåkkves vei 1- nord. Styret og driftskontoret har derfor bestilt kameraovervåking til bodrommene slik at terskelen for å gjøre innbrudd blir større. Vi henstiller fortsatt beboer til ikke å lagre verdifulle ting i bodene, da disse fortsatt vil være utsatt for innbrudd.

Sommeren 2017 ble det etablert nye sykkelparkeringer for beboerne og dette ser ut til å fungere fint. For å sikre at det ikke skal bli stjålet sykler er det bestilt kameraovervåking av rommene.

Driftskontoret startet arbeidet med å finne løsninger for å distribuere informasjon til beboerne elektronisk i 2016. Dessverre har dette arbeidet strandet litt da styret og driftskontoret følte at den aktuelle part for dette arbeidet ikke hadde den tillit som var ønskelig. Arbeidet vil bli tatt opp igjen i 2018 med det formål å kunne tilby digital informasjon til beboerne.

Etablering av økt gjenvinning av avkastluften og montering av nye varmepumper sto ferdig juni 2017. Anleggene har kjørt for fullt siden oktober 2017 og vi kan i de siste månedene se at dette har gitt gevinst i forhold til redusert innkjøpt energi. Vi forventer store innsparinger på innkjøpt energi i årene fremover.

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

NAVN	STILLING	HOVEDARBEIDSOPPGAVER
Ole Morten Øversjøen	Daglig leder Ansatt 2011	Daglig ledelse av driftskontoret med personal og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for prosjekter
Gro Evensen	Drifts-/prosjektsekr. Ansatt 2009 (80 %)	Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, bistår overfor styre- og rehabiliteringssaker
Haydar Pakirci	Vaktmester – Nv 3 Ansatt 2004	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 3, delansvar for fellesoppgaver.
Andrè Brubak Ekeberg	Vaktmester – Nv 5 Ansatt 2010	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 5, delansvar fellesoppgaver.
Per Johansen	Vaktmester – Nv 1 Ansatt 2013	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 1, delansvar for fellesoppgaver.

Annet/arbeidsmiljøforhold

Det har i driftsåret ikke vært skader eller ulykker blant personalet. Sykefraværet har vært på ca. 1,9 % noe som må sies å være svært lavt.

Det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger, ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Arbeidsmiljøet ble selvfølgelig påvirket av forslag om nedbemanning til generalforsamlingen 2017. Driftskontoret vil takke for den store støtten vi fikk av beboerne i forhold til forslaget og arbeidsmiljøet må i dag anses som bra og det fungerer god harmoni mellom de ansatte og styret.

Avslutningsvis vil jeg si at driften fungerer veldig bra, de ansatte er pliktoppfyllende og arbeider godt for å nå de målene vi setter. Driftskontoret føler at vi har støtte og tillit fra sittende styre og at samarbeidet fungerer svært godt. Dette har resultert i godt eierskap til arbeidet, stor gjennomføringsevne og god fremtidig planlegging.

Til slutt vil vi på driftskontoret ønske dere alle en riktig god vår og sommer.

For driftskontoret
Ole Morten Øversjøen, daglig leder

OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2015, 2016 OG 2017

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld
2015	1 985	2 327	2 128	2 652	2 716	3 346
Økning i kr	284	284	148	147	-84	597
Økning i %	16,70 %	13,90 %	7,50 %	5,80 %	-3 %	-2,40 %
2016	2 321	2 684	2 571	3 118	2 857	3 523
Økning i kr	336	357	443	466	141	177
Økning i %	16,93 %	15,34 %	20,82 %	17,57 %	5,19 %	5,29 %
2017	2 615	2 965	3 089	3 630	3 820	4 463
Økning i kr	294	281	518	512	963	940
Økning i %	12,67 %	10,47 %	20,15 %	16,42 %	33,71 %	26,68 %

Tall i tusen

Antall omsatte	2015	2016	2017
1-roms	35	25	15
2-roms	43	42	39
3-roms	4	3	5
Totalt	82	70	59

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 47 619 698,-.

Andre inntekter består i hovedsak av forlik mellom borettslag og DVS Entreprenør AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 34 509 802,-.

Dette er kr 7 728 866,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med utskifting lyskilder, oppussing av takterrassene og utlegg for innkjøp av inngangsdører til beboere.

Resultat

Årets resultat på kr 5 728 736,- fremkommer i resultatregnskapet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 8 976 933,- 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10,6 mill til vedlikehold som omfatter utskifting av horisontale soilrør og stikkledninger, takteking Nåkkves vei 5, ventilasjonsrengjøring, utbedring fortau langs Nåkkves vei og oppgradere ventilasjon i utleielokaler og driftskontor grunnet krav fra arbeidstilsynet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter øker med 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp. Vi har ikke tatt med økning i feiegebyr. Eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater i forhold til gjennomførte ENØK-tiltak, har styret budsjettert med en reduksjon av energikostnaden med kr. 500 000 i forhold til 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 958 502,-. Premieendringen er en følge av skadehistorikken i Tveita Borettslag.

Lån

Tveita Borettslag har lån i Handelsbanken.

Renten var 31.12.17 1,75 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 6 762,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1,6 % fra 01.01.18.

De økte felleskostnadene i 2018 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.02.2018,

STYRET I TVEITA BORETTSLAG

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/ Daghild Trodal /s/ Gerd Synøve Hermanrud /s/

Tone Charlotte Brekke /s/

Ann-Kristin Amundrud /s/



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Tveita sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 728 736. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Tveita Borettslag

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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Tveita Borettslag

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 registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 26. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

315 TVEITA 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 569 513	7 766 603	11 569 513	8 976 933
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 728 736	13 639 354	11 615 159	10 129 817
Tilbakeføring av avskrivning	16	816 543	658 302	0	0
Fradrag gjennomført påkostn.		26 789 613	-13 556 278	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-27 636 306	-2 559 510	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	13 500 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	19	-8 291 166	-7 878 957	-8 172 000	-8 483 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 592 580	3 802 910	3 443 159	1 646 817
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 976 933	11 569 513	15 012 672	10 623 750
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		11 606 510	14 353 471		
Kortsiktig gjeld		-2 629 577	-2 783 958		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 976 933	11 569 513		

315 - TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	43 667 925	43 670 361	45 821 000	44 034 149
Antenneanlegg		339 810	316 775	336 011	345 440
Andre anlegg	10	2 197 377	1 954 940	0	2 328 646
Andre inntekter	3	1 414 586	211 838	24 084	1 165 952
SUM DRIFTSINNEKTER		47 619 698	46 153 914	46 181 095	47 874 187
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 767 577	-3 642 747	-3 721 056	-3 823 065
Styrehonorar	5	-380 000	-355 000	-367 780	-380 000
Avskrivninger	16	-816 543	-658 302	-700 000	-800 000
Revisjonshonorar	6	-17 225	-14 875	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-15 000	-12 600	-12 600	-12 600
Forretningsførerhonorar		-450 970	-444 305	-451 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-694 644	-1 389 777	-700 000	-300 000
Kontingenter		-163 600	-163 600	-170 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-13 403 686	-4 197 327	-8 098 000	-10 623 100
Forsikringer		-1 691 498	-1 495 977	-1 500 000	-2 650 000
Kommunale avgifter	9	-3 286 793	-3 288 458	-3 275 000	-3 463 104
Andre anlegg	10	-3 100	0	0	0
Energi/fyring	11	-5 596 280	-5 069 166	-4 500 000	-4 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 194 602	-2 287 210	-2 300 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	12	-2 028 284	-1 673 662	-1 665 500	-2 120 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 509 802	-24 693 005	-26 080 936	30 515 369
DRIFTSRESULTAT		13 109 896	21 460 909	18 700 159	17 358 817
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	55 852	86 274	0	0
Finanskostnader	14	-7 437 012	-7 907 829	-7 785 000	-6 834 927
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 381 160	-7 821 555	-7 785 000	-7 229 000
ÅRSRESULTAT		5 728 736	13 639 354	10 915 159	10 523 890
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 728 736	13 639 354		

**315 - TVEITA BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	230 796 424	204 006 812
Rehabilitering III		0	26 789 613
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	16	3 589 575	3 559 424
SUM ANLEGGSMIDLER		235 493 906	235 463 756
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 466	40 501
Kortsiktige fordringer	17	400 759	28 999
Driftskonto OBOS-banken		4 146 812	3 752 182
Skattetrekkskonto OBOS-banken		127 360	118 195
Innestående i andre banker		41 490	37 392
Sparekonti OBOS-banken		6 877 623	10 376 202
SUM OMLØPSMIDLER		11 606 510	14 353 471
SUM EIENDELER		247 100 416	249 817 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	18	-164 694 856	-170 423 592
SUM EGENKAPITAL		-164 613 056	-170 341 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	394 529 695	402 820 861
Borettsinnskudd	20	14 554 200	14 554 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		409 083 895	417 375 061
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 035 699	2 185 426
Skyldig til offentlige myndigheter	21	237 097	241 391
Påløpte renter		37 832	42 923
Annen kortsiktig gjeld	22	318 949	314 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 629 577	2 783 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 100 416	249 817 227
Pantstillelse	23	432 181 300	432 181 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2018,
STYRET I TVEITA BORETTSLAG

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/ Daghild Trodal /s/ Gerd Synøve Hermanrud /s/

Tone Charlotte Brekke /s/

Ann-Kristin Amundrud /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	43 584 360
Lokaler	64 276
Framleietillegg	473
Nedbetaling	19 246
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 668 355

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Framleietillegg	-430
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 667 925

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse salg	9 985
Diverse viderefakturerte kostnader	54 501
DVS Entreprenør forlik	1 271 875
Salg dører	48 800
Salg av nøkler	18 825
Salg portåpnere	10 600
SUM ANDRE INNTEKTER	1 414 586

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 278 919
Overtid	-314 317
Påløpte feriepenge	-318 949
Arbeidsgiveravgift	-498 219
Pensjonskostnader	-163 794
AFP-pensjon	-61 354
Yrkesskadeforsikring	-8 050
Gaver til ansatte	-5 075
Kantinekostnader	-32 198
Personalopplæring, kurs	-42 051
Bedriftshelsetjeneste	-486
Arbeidsklær	-36 163
Andre personalkostnader	-8 002
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 767 577

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 380 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 441, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-141 319
OBOS	-21 337
Jutus AS	-329 800
Andre konsulenthonorarer	-202 188
SUM KONSULENTHONORAR	-694 644

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 375 921
Drift/vedlikehold VVS	-375 551
Drift/vedlikehold elektro	-7 476 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-548 296
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 353
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-481 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 372
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-422 764
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-77 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 409
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 206
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-238 068
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 403 686

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 948 220
Feieavgift	-4 568
Renovasjonsavgift	-334 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 286 793

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter barnehagen	1 834 078
Leieinntekter Sismed-klinikken	176 116
Leieinntekter JBH tannhelse	187 183

KOSTNADER

Ventilasjonsanl. (vedl./strøm)	-3 100
SUM ANDRE ANLEGG	2 194 277

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 563 912
Olje	-1 032 368
SUM ENERGI / FYRING	-5 596 280

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-206 352

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-339 302
Diverse leiekostnader/leasing	-241 570
Verktøy og redskaper	-40 110
Telefon-/kontormaskiner	-30 482
Driftsmateriell	-46 385
Lyspærer og sikringer	-6 629
Renhold ved firmaer	-596 797
Andre fremmede tjenester	-32 094
Kontor- og datarekvisita	-157 755
Kopieringsmaterieill	-6 069
Trykksaker	-28 814
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 260
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 441
Andre kontorkostnader	-7 996
Telefon/bredbånd	-7 607
Telefon, annet	-47 744
Porto	-35 838
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 370
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-125 478
Forsikringer/avgifter biler	-2 820
Reisekostnader	-2 301
Bank- og kortgebyr	-3 868
Velferdskostnader	-6 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 028 284

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 418
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 421
Renter Handelsbanken AS	13
SUM FINANSINNTEKTER	55 852

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS lån 2	-465 425
Handelsbanken AS lån 1	-6 971 587
SUM FINANSKOSTNADER	-7 437 012

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
Tilgang 2012	146 075 412
Tilgang i år	26 789 612
SUM BYGNINGER	230 796 424

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.36

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1005.

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-185 624		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet tidligere	-95 028		
Avskrevet i år	-15 841		1
Høytrykkvasker			
Tilgang 2011	28 911		
Avskrevet tidligere	-24 780		
Avskrevet i år	-4 130		1
Kopimaskin			
Tilgang 2017	173 044		
Avskrevet i år	-57 682		
		115 362	
Lundberg			
Tilgang 2010	1 147 500		
Avskrevet tidligere	-803 250		
Avskrevet i år	-114 750		
		229 500	
Malersprøyte			
Tilgang 2013	26 546		
Avskrevet tidligere	-15 168		
Avskrevet i år	-3 792		
		7 586	
PC Skjermer			
Tilgang 2013	20 939		
Avskrevet tidligere	-20 938		
			1
Pick-up			
Tilgang 2014	419 074		
Avskrevet tidligere	-179 604		
Avskrevet i år	-59 868		
		179 602	
Plog til traktor			
Tilgang 1994	57 950		
Avskrevet tidligere	-57 949		
			1
Safe			

Tilgang 1992	16 950	
Avskrevet tidligere	-16 949	1
Sandsilo		
Kostpris	18 600	
Avskrevet tidligere	-18 599	1
Skuremaskin		
Tilgang 2006	94 750	
Avskrevet tidligere	-94 749	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet tidligere	-16 345	
Avskrevet i år	-2 724	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-33 569	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2004	146 358	
Tilgang 2017	332 401	
Avskrevet tidligere	-146 357	
Avskrevet i år	-66 480	265 922
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Tilgang 2014	226 175	
Avskrevet tidligere	-552 817	
Avskrevet i år	-92 180	92 180
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	
Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-615 597	
Avskrevet i år	-96 057	305 586

Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet tidligere	-78 072	
Avskrevet i år	-13 012	
		39 044
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-255 951	
Avskrevet i år	-290 027	
		2 354 781
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 589 575
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-816 543

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	400 759
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	400 759

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,75 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	14 139 407	
Nedbetalt i år	7 440 423	
		-370 070 170

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015-2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	689 732	
Nedbetalt i år	850 743	
		-24 459 525

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-394 529 695
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-14 554 200
SUM BORETTINNSKUDD	-14 554 200

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-112 392
Skyldig arbeidsgiveravgift	-124 705
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-237 097

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-318 949
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-318 949

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 554 200
Pantelån	394 529 695
TOTALT	409 083 895

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	230 796 424
Tomt	1 107 907
TOTALT	231 904 331

B) Disponering av årets resultat.

Årets resultat på kr 5 728 736,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

C) Rapport fra valgkomiteén

Valgkomiteen startet sitt arbeid i begynnelsen av januar 2018, og komiteen har totalt hatt 9 møter.

Skriv fra valgkomiteen ble utdelt i samtlige postkasser. I skrivet ba vi om at kandidater skulle melde seg til valgkomiteen. De kvaliteter som ble beskrevet i dette rundskrivet dannet grunnlaget for valgkomiteens samtaler med de aktuelle kandidater som hadde vist sin interesse.

Valgkomiteen gjennomførte samtaler med alle kandidater som var aktuelle, samtlige styre- og varamedlemmer, samt daglig leder.

Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling til årets generalforsamling innenfor fristen. Valgkomiteen takker alle kandidater for utvist interesse, og takker for lånet av styrerommet.

Oslo, 19. februar 2018

Ragni S. Arnesen /s/ Kjersti Haraldsen /s/ Karin Aasen /s/

3. GODTGJØRELSER**A) Honorar og godtgjørelser for styret**

Styrets honorar foreslås øket til kroner 336.000

1. og 2. varamedlems honorar foreslås øket fra kr 25.000,- til kr 25.500,-

(varamedlemmer har møteplikt på samme måte som styremedlemmer, men ikke samme ansvar)

B) Andre godtgjørelser

Honorar til valgkomite foreslås endret til kr 5.500,- per medlem.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endring av vedtektenes punkt 11.1 (2)

Det foreslås å endre de deler av vedtektenes punkt 11.1 (2) som omhandler funksjonstiden for styreledere.

Grunn:

Det er i dag slik at styreleder velges for funksjonstid på ett år av gangen, noe som har vært kutyme og regulert gjennom vedtektene i mange år. Jeg mener at det nå er på tide å endre denne praksisen og utvide funksjonstiden for styreleder til å bli to år, likt det som styremedlemmene velges til.

Styreleders første år, som styremedlemmenes, vil i praksis bli et år hvor denne lærer og setter seg inn i styrearbeidets innhold og omfang, borettslagets økonomi, eksisterende forvaltning av eiendommene og samarbeid med driftskontoret. Skal styreleder ha en mulighet til å videreutvikle styret med dets arbeid, forvaltning av borettslaget og samarbeidet med driftskontoret, vil dette i praksis ikke skje før i år to.

Det er og viktig med kontinuitet i arbeidet og styrets kompetanse, og en utvidelse av styreleders funksjonstid vil kunne sikre dette.

Styrets leder blir valgt av generalforsamlingen for sin kompetanse, evne til å lede og samarbeide med resten av styret og driftskontoret.

Dersom det skulle vise seg at det ble valgt feil person som styreleder etter generalforsamlingens mening, vil denne personen uansett kunne settes til side ved mistillit når generalforsamlingen samles året etter.

To års funksjonstid vil derfor ikke være en ulempe, men snarere en fordel i forhold til det arbeid og resultat som en styreleder bør levere. Det må også nevnes at de andre borettslagene i vårt område, Lohøgda, Smalvollskogen og Lønnealleen, i dag har en funksjonstid på to år for styreleder.

Mitt forslag til vedtak blir derfor:

Vedtektenes punkt 11.1 (2) endres

Fra:

Funksjonstiden for styrets leder er ett år, de øvrige styremedlemmene har en funksjonstid på to år. Varamedlemmene velges for ett år. Av hensyn til kontinuitet i styret bør det tilstrebes å velge 2 styremedlemmer på hver generalforsamling.

TIL:

Funksjonstiden for styrets leder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Av hensyn til kontinuitet i styret bør det tilstrebes å velge 2 styremedlemmer på hver generalforsamling.

Wenche Nikolaysen
Nåkkves vei 1, bolig 3047

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder foreslås:**

Trond Simen Skaraas Andersen	Nåkkves vei 5
------------------------------	---------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristin Skavåsen	Nåkkves vei 3
------------------	---------------

Mette Hatten	Nåkkves vei 1
--------------	---------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gerd Synøve Hermanrud	Nåkkves vei 5
-----------------------	---------------

Daghild Trodal	Nåkkves vei 3
----------------	---------------

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rajeh Mohammed	Nåkkves vei 1
-------------------	---------------

2. Bjørg Marie Sjem	Nåkkves vei 1
---------------------	---------------

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Trond Simen Skaraas Andersen	Nåkkves vei 5
------------------------------	---------------

Kjersti Haraldsen	Nåkkves vei 1
-------------------	---------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rajeh Mohammed	Nåkkves vei 1
----------------	---------------

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ragni S. Arnesen	Nåkkves vei 1
------------------	---------------

Karin Aasen	Nåkkves vei 5
-------------	---------------

Kjersti Haraldsen	Nåkkves vei 1
-------------------	---------------

I valgkomiteen for Tveita Borettslag.

Karin Aasen /s/

Ragni Sundeid Arneses /s/

Kjersti Haraldsen /s/

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Parkeringstjenesten AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

Nøkler og annet

Nøkler, brikker, avløpsåpner, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden som er i tidsrommet kl. 12:00 – 14:00.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse kan benyttes i henhold til husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP1713727.1.2. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil 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 tilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler. Det var borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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. Borettslaget har ansatte og må derfor oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

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. Tveita Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Canal Digital/Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Canal Digital/telenors kundetjeneste på telefon 915 06090, eller deres hjemmeside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering, historisk oversikt

2017 Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett og rehabilitert takterrassene.
2016 – 17 Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder.
2016 – 17 Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper for oppvarming.
2015 – 16 Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2015 Skiftet inngangsdørene til Nåkkves vei 1, 3 og 5
2015 Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2014 Skiftet postkasser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.
2011 – 13 Utskifting av heiser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.
2011 – 12 Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo Kommune.
2010 – 13 Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmpumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010 – 12 Lagt membran på garasjetakene og tilbakeinstallert uteområdene på disse.
2010 – 11 Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008 – 13 Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2006 Omteking av taket over barnehagen utenfor nr. 5.
2005 Omteking tak over barnehagen utenfor nr. 5.
2005 Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004 Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk.).
2003 Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk.).
2002 Omteking av takene på tregarasjene.
2001 – 09 Rehabilitering 10 bad til våtromsnormen pr. år.
2000 Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene, skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
2000 Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999 – 00 Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert.
1999 – 00 Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisreper.
1998 Takomteking i nr. 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997 Montering av nye ekspansjonstanker.
1996 Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget.
1996 Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995 Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994 Utskifting av fordelingsentraler, 6 stk.
1992 – 95 Rehabilitering av fasadene.
1992 Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991 EI-kjele montert.
1991 Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
1990 Vaskeriene oppusset, taket i nr. 5 omtekket, garasjeanlegget asfaltet.