

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **mandag 30.05.2011, kl 18.00, Haugen skole, Samlingssalen (innregistreringen begynner kl. 17.15, dørene stenges kl 18.00).**

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

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Haugenstua Borettslag avholdes
Mandag 30.05.2011 kl. 18:00 i Haugen skole**

Innregistreringen begynner kl. 17.15. Dørene stenges kl 18.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbygging av sykkelvei gjennom borettslagets eiendom
 - B) Oppdatering av husordensregler
 - C) Salg av tjenesteleilighet
 - D) Forslag fra Calis vedr. oppsigelse av avtale med Smart Security
 - E) Forslag fra Rønning og Ahmed vedr. forsøpling av fellesområder
 - F) Forslag fra Ahmed vedr. forbedring av ventilasjonssystem
 - G) Forslag fra Riiser vedr. installasjon av vannmåler
 - H) Forslag fra Blomquist vedr. intern TV kanal
 - I) Forslag fra Blomquist vedr. nøkler til søppelrommene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av trafikktvalg
- G) Valg av medieutvalg

Oslo, 24.03.2011
Styret i Haugenstua Borettslag

Anne Lise Hamnes /s/

Besim Zekiri /s/

Rashid Abdul Saleemi /s/

Mari Helene Ødegaard /s/

Syed Shabbir Hussain /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Anne Lise Hammes	Garver Ytteborgs Vei 109
Nestleder	Besim Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117
Styremedlem	Rashid Abdul Saleemi	Ole Brumms Vei 26
Styremedlem	Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34
Styremedlem	Syed Shabbir Hussain	Garver Ytteborgs Vei 103

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Hans J Steen	Ole Brumms Vei 12
Varamedlem	Sameen Bashir Sheikh	Garver Ytteborgs Vei 109
Varamedlem	Ole Kristian Kolsvik	Garver Ytteborgs Vei 115

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Anne Lise Hammes	Garver Ytteborgs Vei 109
Delegert OBOS generalforsamling	Rashid Abdul Saleemi	Ole Brumms Vei 26
Varadelegert OBOS generalforsamling	Besim Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117
Varadelegert OBOS generalforsamling	Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Helene Hosen Storsteinnes	Ole Brumms Vei 14
Valgkomite	Kobra Tahir	Garver Ytteborgs Vei 121
Valgkomite	Eirik Stillingen	Garver Ytteborgs Vei 129

TRAFIKKUTVALG

Trafikkutvalg	Faisal Jahved	Ole Brumms Vei 2
Trafikkutvalg	Ahmed Ali	Ole Brumms Vei 8
Trafikkutvalg	Syed Nasir Abbas	Ole Brumms Vei 40

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, ligger i bydel 11 Stovner i Oslo kommune og har adresse:

- Garver Ytteborgs V 101-139
- Ole Brumms Vei 2-44

Borettslaget består av 881 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 132 037m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 102 - 651, 654

Første innflytting skjedde i 1969.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

STYRET

Styret har kontor i Garver Ytteborgsvei 105 (inngang på baksiden av blokka) med kontortid tirsdag, onsdag og torsdag mellom kl. 1200 og kl. 1400. Styrevernet har telefon 22102039, faks 22217504. Kontormedarbeider kan treffes på tlf. 22102039. I tillegg har styret vakt onsdag kl 1800-1900.

Se borettslagets hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Tokerud Servicesentral om vaktmestertjeneste for å ivareta den daglige drift og vedlikehold i borettslaget.

Tokerud servicesentral har kontor i Garver Ytterborgsvei 102 og har telefon **22102410**. Kontortiden er kl 0700-1500 på hverdager (kl 0700-1730 på torsdager)

Vakttelefon utenom vanlig arbeidstid er **90 82 06 24**.

Det har ikke vært ulykker eller skader i 2010.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget.

Dersom du har behov for assistanse kan bomiljøvekter kontaktes på tlf 22 97 10.70.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasje plasser som leies.

Dersom du ønsker plass, ta kontakt med kontormedarbeider i kontortiden evt. når parkeringsutvalget har åpningstid tirsdag kl 1800-1900.

Det er kun anledning til og leie en ute plass og en garasje plass pr leilighet, under den forutsetning at husstanden har 2 biler. Det er kun andelseiere som kan leie plass, evt mot fullmakt. Husk vognkort.

NØKLER/SKILT

Nøkler kan bestilles hos Tokerud Servicesentral og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles samme sted og er gratis.

VASKERI

Fellesvaskeri er i hver oppgang og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Lås til vaskeriet (tavlen) fås kjøpt hos Tokerud Servicesentral

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Renholdseksperter om vask av trappeopp ganger / fellesarealer.

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe telefon 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no/telenor

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale.

Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS).

Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut

(Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no).

Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 22 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

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

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

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til

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

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Generelt vil styret få bemerke at det nå er ca 40 år siden bygningene ble reist og til tross for en tett oppfølging gjennom årene må beboerne vente at det vil være behov for utbedring og rehabilitering på flere områder i årene som kommer.

STYRETS ARBEID

Økonomi

Styret har i perioden 2010 hatt fokus på borettslagets økonomi. Styret overtok i mai 2010 en problematisk økonomi med et samlet underskudd i overkant av 10 millioner. Det ble iverksatt en rekke strakstiltak for å bedre borettslagets økonomiske tilstand og økonomiske utvikling. Styret økte felleskostnadene med 4 %, dette på bakgrunn av økte renovasjonskostnader og generelle kostnadsøkninger. Vi har aktivt jobbet med å forbedre borettslagets økonomi og ligger an til å oppnå et budsjettert overskudd på 1.8 millioner slik det er skissert i årsregnskapet og forslag til budsjett. Dette er en positiv utvikling, noe også styret er meget tilfreds med.

Styret har gjennomgått alle inngåtte kontrakter og forhandlet frem bedre priser på nåværende avtaler slik som blant annet forsikring. Videre har styret vært mer aktive mot leverandører og understreket viktigheten av at enhver faktura til borettslaget vil bli nøye gjennomgått. Dette har blitt utført, og medført at borettslaget har fått refundert totalt over kr 700 000 knyttet til feilfaktureringer fra leverandører.

Vedlikehold

Styret har bestilt og fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt som tydeliggjør borettslagets rehabiliteringsbehov knyttet til vann og avløp, elektrisk anlegg, balkonger, tak, garasjeanlegg og uteareal. Denne vedlikeholdsplanen vil bli

brukt som et verktøy for å utføre rehabilitering mer kostnadseffektivt over en 5 års periode. Dette mener styret vil sikre forutsigbarhet for samtlige beboere, og at man kan beslutte å gå for mer helhetlige løsninger ut fra en prioritert rekkefølge som angitt i vedlikeholdsplanen.

Garasjeanlegget som en helhet vil bli vurdert i forbindelse med vedlikeholdsplanen. Imidlertid er baldakimene ved innkjøring til det enkelte plan i garasjeanlegget i en slik forfatning at de kunne utgjøre en fare. Baldakimene ble fjernet på samtlige plan.

Utført arbeid

Det ble avholdt oppgangsmøter i 2010, noe vi også planlegger å gjennomføre for 2011. Fokuset i 2010 var knyttet til økonomi og kostnadsbesparende tiltak. Fokuset i 2011 vil være mer spisset inn mot holdninger og holdningsskapende arbeid for å sikre et godt bofellesskap og å forhindre forfall av borettslagets eiendom.

Styret har i perioden inngått en avtale med Lekeplassinspektøren as som har gjennomført kontroll av eksisterende lekeplasser på borettslagets område. Styret har mottatt en rapport som dokumenterer feil og mangler. Disse vil bli rettet opp fortløpende for å sikre at lekeplassene er i samsvar med gjeldende lover og regler.

Styret har innført et nytt tiltak hvor man møter nye beboere i den hensikt å ønske de velkommen, en gjennomgang av borettslagets tilbud til beboerne, samt en gjennomgang av husordensreglene.

Styret har aktivt deltatt i Grorudalssatsingen for å sikre oppgradering av borettslagets fellesarealer. Beboerne har kommet med innspill og ønsker for fellesarealene. Dette er satt sammen i en plan for området, og det er planlagt med investeringer opp mot en million kroner. Borettslaget vil søke støtte fra Husbanken og fra bydel Stovner, slik at reel kostnad for borettslaget vil være en halv million kroner. Det er i perioden gjennomført «bo sammen» kurs med deltakelse fra beboerne i regi av Groruddalsatsingen. Erfaringene fra kursene er noe styret ønsker å videreføre inn mot et tilrettelagt kurs for oppgangstillitsvalgte i kommende periode.

Storstua – lampen vil bli satt opp i løpet av august og er et vedtak som er fattet av et tidligere styre. Det er inngått en avtale med bydelen som beskriver ansvarsforhold hva angår reparasjoner og vedlikehold. Det er kun strømutfgifter knyttet til belysning som vil bli dekket av borettslaget. Kostnaden knyttet til belysning vil ikke utgjøre noen vesentlig kostnadsøkning.

Styret har byttet forsikringsselskap fra Hammersborg forsikring til Profinans NEMI forsikring. Bytte av forsikringsselskap har medført betydelige besparelser for borettslaget.

Sommeren 2010 brant bolighuset ned på den private eiendommen knyttet til borettslaget. Eiendommen ble i sin tid solgt, og et eiendomsselskap ønsker å sette opp lavblokker på branntomten. Styret har gjennom advokat argumentert mot dette prosjektet, og kan ikke per dags dato komme med mer informasjon annet enn at dette blir nøye fulgt opp.

Balkonger – Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling der den eneste saken på agendaen var avstemming knyttet til tidligere inngått intensjonsavtale med Balco av

et tidligere styre. Denne intensjonsavtalen ble nedstemt. Styret har inkludert utbedring av balkonger inn i vedlikeholdsplanen, dette vil bli vurdert opp mot andre prioriterte oppgaver i borettslaget. Styret ønsker at det hentes inn anbud på samtlige vedlikeholdsprosjekter for å få til mest mulig helhetlige og kostnadseffektive løsninger slik at man ivaretar en sunn økonomisk utvikling i borettslaget.

Styret har hatt møte med Statens Vegvesen i forbindelse med avståelse av nødvendig grunn til gjennomføring av reguleringsplan for sykkelrute østre Aker vei. Sykkelruten vil benytte eksisterende sykkel/gangvei gjennom borettslaget. Det vil ikke medføre større endringer, men vil bli vurdert helhetlig inn mot oppgradering av utearealene.

Inngangspartiene – Borettslaget fikk innbetalt tilgodehavende beløp knyttet til oppgraderingen av inngangspartiene slik det ble informert om på generalforsamlingen i 2010. Totale kostnader for prosjektet ble 23 millioner og er belastet 2009 regnskapet med 16 millioner og 7 millioner er belastet regnskapet for 2010 etter at det er tatt høyde for refusjon på 6 millioner.

Etter pålegg fra Oslo kommune har borettslaget gjennomført en kartlegging og risikovurdering med tanke på legionella utsatte innretninger. Det ble tatt vannprøver for mikrobiologiske analyser. På bakgrunn av rapporten ble det iverksatt nødvendige tiltak ved varmtvannsanlegget.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr 7 064 594,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr 3 522 127,-.

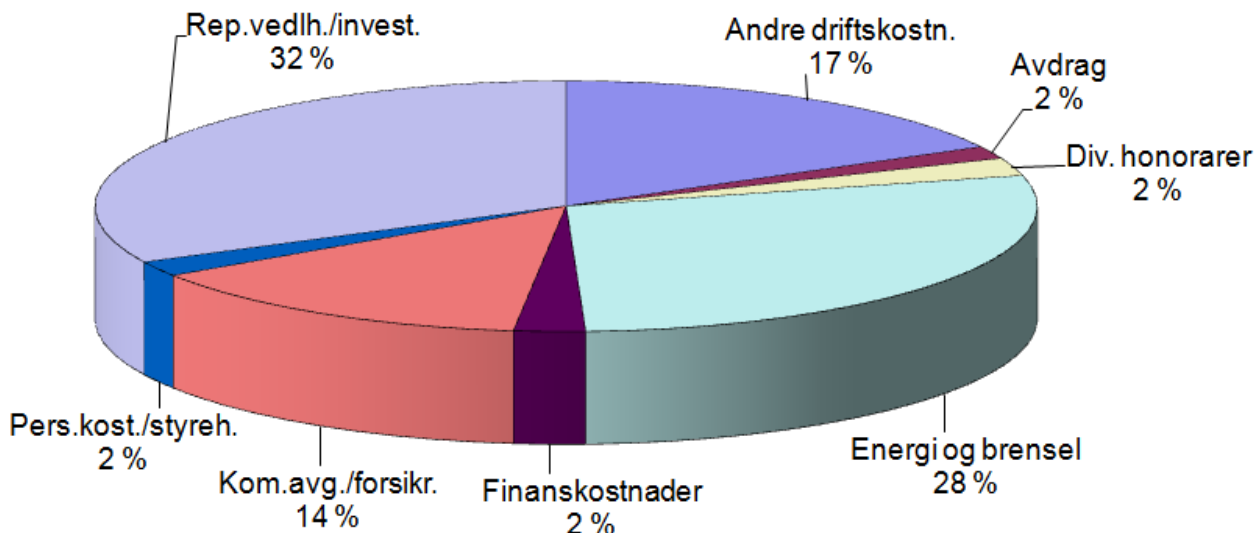
INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 32 547 712,- mot budsjettet kr 32 704 552,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 38 689 197,- mot budsjettert kr 37 794 700,-. Dette er kr 894 497,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til oppvarming.

KOSTNADSDIAGRAM



Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i TERRA til en flytende rentesats 3,45% pr. 01.03.2011.

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

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen reduseres fra 2010 til 2011 med ca 20%.

Byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester øker med 0,9%.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 013 940,- og et årsresultat på kr 1 893 940,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000,- til generelt og nødvendig vedlikehold.

Driften i 2011 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.2011.

De økte felleskostnadene i 2011 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

SAMEIET TOKERUD SERVICESENTRAL og TOKERUD VARMESENTRAL AS

Borettslaget er medeier i sameiet Tokerud Servicesentral og er aksjonær i Tokerud Varmesentral AS.

Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2010 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 24.03.2011
Styret i Haugenstua Borettslag

Anne Lise Hamnes /s/

Besim Zekiri /s/

Rashid Abdul Saleemi /s/

Mari Helene Ødegaard /s/

Syed Shabbir Hussain /s/

Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -7 064 594, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Haugenstua Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 begrenset revisjon 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

388 HAUGENSTUA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	1 687 468	3 856 423	1 687 468	3 522 127
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	-7 064 594	-14 835 650	-6 260 148	1 893 940
Tillegg for salg tjenesteleilighet	1 493 534	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	17 29 870	29 870	0	30 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 0	-89 657	0	0
Endring andel egenkapfellesanl	27 0	-572 563	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21 31 770 000	23 770 000	8 000 000	0
Fradrag for innfridd langs.lån	21 -23 770 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -650 281	-10 469 347	0	-1 132 450
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	27 400	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 370	-1 608	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 834 659	-2 168 955	1 739 852	791 490
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	3 522 127	1 687 468	3 427 320	4 313 617
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 596 594	7 145 713		
Kortsiktig gjeld	-3 074 467	-5 458 245		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	3 522 127	1 687 468		

388 - HAUGENSTUA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 497 847	29 254 688	30 531 552	31 719 240
Garasjer	10	1 147 800	1 150 850	1 147 000	1 147 800
Parkeringsplasser	11	801 300	795 207	846 000	795 600
Antenne anlegg		32 742	32 251	30 000	33 000
Andre inntekter	3	68 023	1 165 453	150 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		32 547 712	32 398 449	32 704 552	33 745 640
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-541 307	-612 019	-450 000	-465 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-350 000
Avskrivninger	17	-29 870	-29 870	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 500	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-423 360	-514 092	-423 500	-423 500
Konsulenthonorar	7	-495 614	-107 240	-100 000	-300 000
Kontingenter		-176 200	-176 200	-176 200	-176 200
Drift og vedlikehold	8	-10 917 864	-22 279 719	-12 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-2 189 244	-2 095 351	-2 310 000	-2 000 000
Kommunale avgifter	9	-3 406 586	-3 270 879	-3 435 000	-4 022 000
Garasjer	10	-583 299	-310 143	-200 000	-350 000
Parkeringsplasser	11	-198 584	-226 559	-100 000	-100 000
Kostnader sameie		-3 180 586	-3 700 152	-4 500 000	-4 000 000
Energi/ fyring	12	-11 396 459	-8 608 339	-9 500 000	-10 000 000
Kabel- / TV-anlegg		-2 138 068	-1 991 418	-2 100 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	13	-2 749 407	-2 386 359	-2 200 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 689 197	-46 570 841	-37 794 700	-30 731 700
DRIFTSRESULTAT		-6 141 486	-14 172 392	-5 090 148	3 013 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	61 596	307 569	30 000	30 000
Finanskostnader	15	-984 705	-970 828	-1 200 000	-1 150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-923 109	-663 258	-1 170 000	-1 120 000
ÅRSRESULTAT		-7 064 594	-14 835 650	-6 260 148	1 893 940
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 064 594	-14 835 650		

388 - HAUGENSTUA BORETTSLAG

	BALANSE		
	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	572 563	572 563
Varige driftsmidler	17	29 923	59 793
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Øremerkede midler		47 804	46 434
Langsiktige fordringer		46 579	46 579
SUM ANLEGGSMIDLER		75 315 473	75 343 973
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		57 904	152 491
Tap på krav		0	8 899
Kortsiktige fordringer	19	2 261 742	3 743 572
Driftskonto i OBOS		848 880	821 204
Innestående bank		3 583	2 336
Sparekonto i OBOS		3 424 486	2 426 110
SUM OMLØPSMIDLER		6 596 594	7 145 713
SUM EIENDELER		81 912 067	82 489 686
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 881 *100	20	88 100	88 000
Opptjent egenkapital	20	29 903 781	35 474 841
SUM EGENKAPITAL		29 991 881	35 562 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	31 119 719	23 770 000
Borettsinnskudd	22	17 655 400	17 628 000
Annen langsiktig gjeld	23	70 600	70 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 845 719	41 468 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 008 513	4 055 060
Skyldig offentlig myndigheter	24	20 639	18 503
Annen kortsiktig gjeld	25	1 045 315	1 384 682
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 074 467	5 458 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 912 067	82 489 686

	Note	2010	2009
Pantstillelse	26	49 425 400	57 228 000
Garantiansvar	27	1 588 680	907 729

OSLO, 24.03.2011,
STYRET FOR HAUGENSTUA BORETTSLAG

ANNE LISE HAMNES /s/

BESIM ZEKIRI /s/

RASHID ABDUL SALEEMI /s/

SYED SHABBIR HUSSAIN /s/

MARI HELENE ØDEGAARD /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	29 688 497
Trappevask	846 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 535 297

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-36 650
Trappevask	-800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 497 847

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse innbetalinger	43 750
Skadeoppgjør Obos Skadeforsikring	24 273
SUM ANDRE INNTEKTER	68 023

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-244 524
Lønn rengjøringshjelp	-1 600
Påløpne feriepenger	-29 535
Arbeidsgiveravgift	-75 394
Pensjonskostnader	-4 569
AFP - pensjon	-1 661
Yrkesskadeforsikring	-2 000
Personalforsikring	-180 278
Kantinekostnader	-1 086
Andre personalkostnader	-660
SUM PERSONALKOSTNADER	-541 307

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 2009/2010, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 46 046 jfr. note 13.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-109 313
OBOS	-52 290
OBOS Prosjekt AS	-334 012
SUM KONSULENTHONORAR	-495 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Probygg as Utbedring balkonger	-189 124
K.Sørby as Utbedring inngangspartier	-6 869 321
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 058 445
Drift/vedlikehold bygninger	-962 383
Drift/vedlikehold VVS	-584 514
Drift/vedlikehold elektro	-38 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 332 896
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 583
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-554 150
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-73 113
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-75 063
Kostnader leiligheter, lokaler	-340
Annet vedlikehold	-14 270
Egenandel forsikring	-66 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 917 864

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 057 555
Renovasjonsavgift	-1 349 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 406 586

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	1 147 800
---------------	-----------

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-51 512
------------	---------

Rep./vedlikehold	-264 911
------------------	----------

Elektrisk energi	-188 827
------------------	----------

Reduksj.leie (ledige leil/lok)	-78 049
--------------------------------	---------

SUM KOSTNADER GARASJER	-583 299
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	564 501
---------------------	----------------

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	801 300
---------------	---------

UTGIFTER PARKERINGSPLASSER

Rep./vedlikehold	-10 225
------------------	---------

Reduksj.leie (ledige leil/lok)	-188 359
--------------------------------	----------

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	-198 584
--------------------------------------	-----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	602 716
------------------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 568 942
------------------	------------

Varmesentralen	-9 827 517
----------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-11 396 459
----------------------------	--------------------

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-26 920
Container	-231 781
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-130 704
Verktøy og redskaper	-11 803
Driftsmateriell	-50 961
Lyspærer og sikringer	-91 824
Vaktmestertjenester	-169 599
Renhold ved firmaer	-1 110 666
Andre fremmede tjenester	-523 979
Kontor- og datarekvisita	-35 025
Kopieringsmaterieill	-6 184
Trykksaker	-37 587
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 965
Møter, kurs, oppdateringer mv	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-46 046
Andre kontorkostnader	-119 431
Telefon/bredbånd	-52 487
Porto	-56 502
Drivstoff biler, maskiner osv	-90
Vedlikehold biler/maskiner osv	-16 706
Bilgodtgjørelse	-2 726
Reisekostnader	-830
Bank- og kortgebyr	-9 333
Velferdskostnader	-10 311
Konstaterte tap	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 749 407

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 370
Renter av driftskonto i OBOS	1 611
Renter sparekonto i OBOS	24 376
Andel renter Tokerud Servicesentral	33 627
Andre renteinntekter	613
SUM FINANSINNTEKTER	61 596

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Terra Boligkreditt (1)	-345 020
Renter lån Terra Boligkreditt (2)	-603 338
Oppbevaringsgebyr	-3 524
Rente	-14 611
Termingebyr lån Terra Boligkreditt	-600
Etableringsgebyr Terra Boligkreditt	-9 935
Renter kassakreditt	-70
Forsinkelsesrenter leverandører	-6 546
Andel renter Tokerud Servicesentral	-1 060
SUM FINANSKOSTNADER	-984 704

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	66 153 000
Tilleggsbebyggelse (garasjehus) Korstpris/Bokført verdi 1977	4 604 000
SUM BYGNINGER	70 757 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.102/bnr.651 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1102

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

EDB-anlegg		
Tilgang 1991	21 900	
Tilgang 1995	21 027	
Avskrevet tidligere	-42 925	2
InternTV		
Tilgang 1991	30 406	
Avskrevet tidligere	-30 405	1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 1998	37 815	
Avskrevet tidligere	-37 814	1
Mediautstyr		
Tilgang 1993	63 545	
Avskrevet tidligere	-63 544	1

PC med utstyr		
Tilgang 1999	26 002	
Tilgang 2009	34 500	
Avskrevet tidligere	-37 501	
Avskrevet i år	-11 500	11 501
Tørketrommel		
Tilgang 2009	20 913	
Avskrevet tidligere	-6 970	
Avskrevet i år	-6 970	6 973
Vaskemaskin		
Tilgang 2009	34 244	
Avskrevet tidligere	-11 400	
Avskrevet i år	-11 400	11 444
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		29 923
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 870

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 39 800.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

NOTE: 19**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Haugenstua Senter feilførte faktura	119 228
Tokerud Servisenter avregning 2010	586 984
Securitas avsatt faktura 1 kvartal 2011	119 409
Tokerud Varmesentral, avsatt faktura januar 2011	1 416 786
Rentokil avsatt faktura 2011	19 334
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 261 741

NOTE: 20**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 01.01.	88 000	
Økning andelskapital, salg leilighet 2085	100	
Innskutt egenkapital 31.12.		88 100
Opptjent egenkapital 01.01.	35 474 841	
Tilført salg av tjenesteleilighet nr 2085	1 493 534	
Redusert med årets underskudd	-7 064 594	
Opptjent egenkapital 31.12		29 903 781
SUM EGENKAPITAL		29 991 881

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2009

-23 770 000

Nedbetalt i år

23 770 000

0

Terra Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010

-31 770 000

Nedbetalt i år

650 281

-31 119 720

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-31 119 720****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969

-17 628 000

Tilført i år ved salg tjenesteleilighet nr 2085

-27 400

SUM BORETTINNSKUDD**-17 655 400****NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-25 000

Depositum parkeringsplasser

-45 600

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-70 600****NOTE: 24****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-9 703

Skyldig arbeidsgiveravgift

-10 936

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-20 639****NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-29 534

Midlertidig deposita

150

Tokerud Servicesentral, Rødlapp des 2010

-34 798

Sagstuen as Ansvarsrett Innglassing

-15 456

Tokerud Varmesentral, avregning 2010

-965 677

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 045 315**

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 48 775 119 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 74 578 804.

NOTE: 27**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANL*****Fordelingsregnskap med egenkapital, med solidaransvar***

Selskapet eier 64,33 % av Sameiet Tokerud Servicesentral

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Tokerud Servicesentral, og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Tokerud Servicesentral.

Selskapets andel i Sameiet Tokerud Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Tokerud Servivesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Utbygging av sykkelvei gjennom borettslagets eiendom

Bystyret i Oslo har den 23. September 2009 vedtatt en reguleringsplan for sykkelrute Østre Ake vei. Dette innebærer at Statens Vegvesen planlegger en sykkelrute mellom Lørenskog stasjon og Grorud stasjon, noe som vil medføre at sykkelruten vil gå gjennom Haugenstua borettslag sin eiendom. Borettslaget må derfor avstå nødvendig grunn jfr. vedtak i bystyret den 23. september 2009. Statens Vegvesen har henstilt om at ny sykkelvei gjennom borettslaget tas opp på en Generalforsamling, da de må ha et Generalsforsamlingsvedtak for å starte arbeidet. Styret har hatt møte med Statens Vegvesen og diskutert konsekvensene av utvidelsene av eksisterende gang og sykkelvei. Styret vil se dette arbeidet i sammenheng med planlagte arbeider av områdeløft Haugenstua og Groruddalssatsingen med henblikk på en mer helhetlig oppjustering av borettslagets eiendom.

Styrets innstilling

Styret vedtok å gi Statens Vegvesen aksept for utbygging av sykkelvei gjennom borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag aksepterer utbygging av ny sykkelvei gjennom borettslagets eiendom.

B) Oppdatering av husordensregler

Styret foreslår endringer på følgende punkter:

Bruksoverlating (framleie): *Bruksoverlating må godkjennes av styret. //En andelseier som har brukt boligen ett av de to siste årene har rett til å overlate bruken til andre inntil 3 år. Utleie må søke styret for hvert år//.* Resterende tekst som tidligere.

Ordensregler for vaskeriet

Pkt 3 //Julaften, Nyttårsaften, Påskeaften og Pinseaften stenger vaskeriet kl. 17.00//

Pkt 12 //Feil med maskiner og utstyr meldes til Tokerud Servicesentral, tel. 22 10 24 10, eller bruk varslingsboks som henger på veggen i vaskeriet.//

Styrets innstilling

Styret støtter de foreslåtte endringene av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag godkjenner styrets foreslåtte endringer av husordensreglene.

C) Salg av tjenesteleilighet

Haugenstua Borettslag har i dag en tjenesteleilighet. Styret ønsker å selge denne leiligheten for å frigjøre kapital til rehabiliteringsbehov.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag støtter styrets vedtak om salg av tjenesteleilighet.

Det knyttes en andel til tjenesteleilighet 1102 i Garver Ytteborgs Vei 123. Denne nye andelens pålydende, dvs summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr 24 000.

Den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld.

Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg av andelen er inngått.

Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket.

D) Forslag fra Calis vedr. oppsigelse av avtale med Smart Security

Abdullah Calis (OB14) ønsker at Haugenstua Borettslag sier opp avtalen med Smart Security på bakgrunn av hvordan de bøtelegger og hvordan de behandler beboere når vedkommende klager.

Styrets innstilling

Styret har mottatt flere klager på Smart Security. Imidlertid inngikk tidligere styret i oktober 2006 en avtale som etter 3 år blir automatisk forlenget med nye 3 år dersom den ikke sies opp senest 6 måneder i forkant av kontraktens utløpsdato. Kontrakten ble derfor automatisk forlenget til oktober 2012, da den ikke ble sagt opp i mars 2009. Dette har medført at styret har innhentet tilstrekkelig grunnlag i form av skriftlige klager for å kunne ta saken videre med Smart Security og si opp avtaleforholdet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag støtter styrets vedtak om å si opp avtaleforholdet med Smart Security og finne ny leverandør av denne type tjenester.

E) Forslag fra Rønning og Ahmed vedr. forsøpling av fellesområder

Eli Jøndal Rønning, GY 123:

1. Forsøplingen som er rundt på området: det ser ikke ut som om det bor siviliserte mennesker her, det er utrolig mye rart som kastes rundt omkring, seneste innslag var en støvsuger noen hadde kastet ut fra verandaen. Forsøplingen bidrar til områdets negative omdømme. Hva kan vi gjøre?

2. Maten som legges ut til fuglene skaper et godt miljø for rotter. Det ser grisete ut og hundene får i seg mye dritt hvis hundeeiere ikke passer godt nok på.

3. Kasting av søppel fra verandaene: vodkaflasker o.l, og sigarettneiper. Knust glass på gangveiene under verandaene er et problem både for små barn og hunder.

Nisar Ahmed, OB 24:

1) Det er tillatt å ha hunder, men nå når snøen har smeltet flyter hundebæsj overalt i borettslagsområdet. Det er ikke trivelig å gå ut.

2) Folk kaster ned søppel, sigaretter og ekle ting fra balkonger.

Forslag fra begge parter

Styret må gi informasjon som gjør folk bevisst på at alt er felleseie og alt påvirkes i form av kostnader som vi, hver enkelt av oss, må ta del i.

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for utsagnene. Styret vil gjennomføre en ny runde med oppgangsmøter der det vil være fokus på forsøpling, det å bo sammen i borettslag samt oppretting av mediautvalg. Styret har tidligere gjennomført oppgangsmøter og iverksatt forebyggende tiltak med å møte nyinnflyttede beboere, som blir gitt en orientering om husordensregler og hvordan forholde seg til det å bo i borettslag. Styret vil i langt større grad fremover benytte en kombinasjon av borettslagets hjemmesider og rundskriv for å bedre holdningene knyttet til forsøpling av borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag støtter styrets vedtak om å benytte en kombinasjon av borettslagets hjemmesider og rundskriv for å bedre holdningene knyttet til forsøpling av borettslagets eiendom.

F) Forslag fra Ahmed vedr. forbedring av ventilasjonssystem

Nisar Ahmed, OB 24:

Det trenges forbedring av ventilasjonssystem i leilighetene. Det er nesten ingen trekk ut fra ventilasjonssluker fra bad og kjøkken.

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget. Det er behov for en gjennomgang av ventilasjonssystemet, noe som vil bli inkorporert i en 5-års vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag støtter styrets vedtak om å inkorporere dette i vedlikeholdsplanen.

G) Forslag fra Riiser vedr. installasjon av vannmåler

Jarl Riiser, GY 111:

Installering av vannmåler for varmtvann (ifølge Sanitær og Varme er kostnad ca. 3000 kr per leilighet). Forbruket av varmtvann i borettslaget er meget høyt, og det koster atskillig. Mange har badekar og bader ofte istedenfor å bruke dusjen. Dette påfører borettslaget store utgifter.

Jeg har konferert med firmaet Sanitær og varme som opplyser at kostnadene ved en slik varmemåler på varmtvannet vil beløpe seg til ca. kr.3.000,- per leilighet.

Jeg mener det er en fornuftig investering som vil en gi en inntjening på ca. ett år.

Styrets innstilling

Styret ber om aksept fra Generalforsamlingen til å utrede saken videre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag gir styret aksept til å utrede saken videre.

H) Forslag fra Blomquist vedr. intern TV kanal

Per O. Blomquist, OB 42:

Jeg ønsker intern TV kanal tilbake.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget under forutsetning at kostnader ikke overstiger 20 000 NOK på årlig basis.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag godkjenner intern tv under forutsetning at kostnadene knyttet til dette ikke overstiger 20 000 NOK på årlig basis.

I) Forslag fra Blomquist vedr. nøkler til søppelrommene

Per O. Blomquist, OB 42:

Tillitsmenn får nøkler til søppelrommene og de kontrollerer det som blir kastet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Beboere i de oppgangene som ikke har tillitsmann/kvinne, må hente nøkler fra Tokerud Servicesentral og er selv ansvarlig for at det som kastes er i henhold til angitte forskrifter for bruk av søppelrommene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag godkjenner styrets anbefaling om at beboere som ikke har tillitsmann/kvinne, må hente nøkler fra Tokerud Servicesentral og at de er selv ansvarlig for at det som kastes er i henhold til angitte forskrifter for bruk av søppelrommene.

Innstilling fra Valgkomiteen i Haugenstua Borettslag

Om valgkomiteens arbeid og evaluering av styrearbeidet:

Komiteen konstituerte seg i desember 2010 og besto av Helene Hosen Storsteinnes, Kobra Tahir og Eirik Stillingen, sistnevnte som leder. I januar 2011 ble det holdt et avklaringsmøte med representanter for Styret vedr valgperioder og verv. I februar 2011 ble det avholdt evalueringsintervjuer med samtlige styremedlemmer, også med de som ikke er på valg i 2011.

I intervjuene ble det lagt vekt på å kartlegge hvordan styret fungerer som kollegium, og hvordan styret løser og har arbeidet med sine oppgaver i inneværende periode, da spesielt i forhold til de viktigste utfordringene borettslaget står overfor: økonomien og vedlikehold. Videre ble det også undersøkt hva slags kompetanse styret bør tilføres, styrets arbeid med bomiljøet (naboskap), den enkeltes oppfølging av blokkansvar og ordningen med oppgangstillitsvalgte, og om informasjon til beboerne. Vårt inntrykk er at styret har fungert svært godt sammen, at det er tatt solide grep innen økonomien, med vekt på kontroll av utgifter og reforhandlinger med leverandører. Det ble arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan, men styret bør tilføres kompetanse innen håndtverk/bygg. Pr februar hadde styremedlemmene og varaene deltatt på 50-60 møter hver (styremøter, møter med leverandører, møter med beboere osv). Styret har vedtatt habilitetsregler for sitt arbeid. Parkeringsutvalget ga tilbakemelding om at Styret nå fulgte deres arbeid opp, for første gang! Komiteen har også merket seg at samtlige var svært motiverte for å fortsette i Styret.

Imidlertid er det komiteens tilbakemelding at med den omfattende møtevirksomheten og arbeidsmengden som har vært nødvendig i inneværende periode, og som vil fortsette i neste periode, bør kanskje kontorstillingen i borettslaget få økt stillingsbrøken, slik at styret kan avlastes i større grad og beboerne få økt tilgjengelighet. Videre bør det også arbeides med ordninger for å gjøre det lettere for beboerne å komme med innspill, forslag, tilbakemeldinger og spørsmål. Også informasjon til beboerne kan bli bedre.

En plakat ble hengt opp i alle oppganger, der valgkomiteen ba om forslag og innspill til komiteens arbeid, med frist 14. mars, dessverre med trykkfeilen 2010, vi beklager dette, men da oppslaget var nytt, oppfattet vel de aller fleste at plakaten var ny og aktuell. Den samme teksten ble også kunngjort på borettslagets hjemmeside www.haugenstua.no. Valgkomiteen har også hatt en egen e-postadresse: valg.haugenstua@gmail.com, og komitémedlemmenes telefonnummer var oppgitt. Innen fristen mottok komiteen 2 forslag på nye styremedlemmer, og 1 forslag 10 dager etter at fristen var utløpt. De som ble foreslått innen fristen ble intervjuet av komiteen, og det ble lagt vekt på å kartlegge kandidatenes kompetanse, egnethet og motivasjon for å delta i Styret.

Trafikkutvalget ble intervjuet, og samtlige ønsket gjenvalg.

Det har ikke vært et fungerende Medieutvalg i inneværende periode.

Valgkomiteen beklager for øvrig at vi ikke mottok noen forslag på kvinner som kandidater. Vi oppfordrer derfor Generalforsamlingen og beboerne til å komme med forslag på kvinner når valgkomiteen går i gang med sitt arbeid forut for generalforsamlingen i 2012.

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

Anne Lise Hamnes Garver Ytteborgs vei 109

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Besim Zekiri Garver Ytteborgs vei 117
Hans Jørgen Steen Ole Brumms vei 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rashid Abdul Saleemi Ole Brumms vei 26
Syed Shabir Hussain Garver Ytteborgs vei 103

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ole Kristian Kolsvik Garver Ytteborgs vei 115
2. Albert Skar Ole Brumms vei 28
3. Olav Martin Bjørnsen Olav Brumms vei 28

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helene Hosen Storsteinnes Ole Brumms vei 14
Kobra Tahir Garver Ytteborgs vei 121
Eirik Stillingen Garver Ytteborgs vei 129

E. Som delegerte med varadelegerte til OBOS generalforsamling foreslås:**Delegert**

Anne Lise Hamnes Garver Ytteborgs vei 109
Besim Zekiri Garver Ytteborgs vei 117

Varadelegert

Rashid Abdul Saleemi Ole Brumms vei 26
Hans Jørgen Steen Ole Brumms vei 12

F. Som trafikkutvalg foreslås:

Faisal Javed Ole Brumms vei 2
Malcolm Bolton Kristoffer Robins vei 14
Syed Nasir Abbas Ole Brumms vei 40

G. Som medieutvalg foreslås:

Malcolm Bolton Kristoffer Robins vei 14
Eirik Stillingen Garver Ytteborgs vei 129

Oslo, 31.03.2011

I valgkomiteen for Haugenstua Borettslag

Valgkomite Eirik Stillingen Garver Ytteborgs Vei 129
Valgkomite Kobra Tahir Garver Ytteborgs Vei 121
Valgkomite Helene Hosen Storsteinnes Ole Brumms Vei 14