

Til andelseierne i Lerdalstoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lerdalstoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lerdalstoppen Borettslag
avholdes mandag 23. mai 2016 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om kollektivt bredbånd
 - B) Forslag om større åpninger på de nye søppelbrønnene
 - C) Forslag om kutte ned trær i skogen nedenfor borettslaget
 - D) Forslag fra styret om isolering mellom leilighetene
 - E) Forslag fra styret om ladestasjoner el-/hybridbiler
 - F) Forslag fra styret om endring i husordensreglene
 - G) Forslag fra styret om endring i vedtektene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av barne- og ungdomsutvalg

Oslo, 30.03.2016
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Haakon Olav Jørgensen /s/ Kurt Bastiansen /s/ Bjørn Brårmo /s/

Stefan Evjen /s/ Torill Older /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
Nestleder	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Styremedlem	Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
Styremedlem	Stefan Evjen	Lerdalstoppen 24
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Varamedlem	Lars Vatnaland	Lerdalstoppen 51 B
Varamedlem	Fredrik Anders Witberg	Lerdalstoppen 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Haakon Olav Jørgensen		Lerdalstoppen 31
Varadelegert		
Kurt Bastiansen		Lerdalstoppen 3

Valgkomiteen

Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
Anita Rynes	Lerdalstoppen 23
Helene Wilberg	Lerdalstoppen 62 A

Barne- og ungdomsutvalg

Christine Sæther	Lerdalstoppen 44
Camilla Wik	Lerdalstoppen 55

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lerdalstoppen Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

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

Lerdalstoppen 1-75
Lerdalstoppen 2-74

Gårds- og bruksnummer :
189 313

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I styreperioden mai 2015 til mai 2016 har styret avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg er det avholdt en ekstraordinær generalforsamling i november.

Styret har hatt tett dialog per e-post eller telefon. I tillegg har styrets medlemmer deltatt på ulike befaringer med forskjellige leverandører.

I perioden er det delt ut seks infoskriv fra styret til beboerne. Borettslagets nettsider og Facebook er oppdatert med relevant informasjon til beboerne. Representanter fra styret har deltatt i møter med OBOS. Vi har hatt løpende kontakt per e-post og telefon med OBOS og borettslagets forvaltningskonsulent. I tillegg har vi hatt møter med OBOS Prosjekt i forbindelse med Vedlikeholdsnøkkelen og befaringer.

De største prosjektene i styreperioden har vært:

- Arbeidet med innkjøp og installasjon av nytt avfallsanlegg og igangkjøring av dette
- Det er gjennomført befaring av samtlige leiligheter med inspeksjon av kaldloft, ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilatorer
- Innkjøp og installasjon av samlestativer for postkasser etter krav fra Posten.
- Inspeksjon av brannskille i et utvalg av leiligheter
- Utarbeidelse av forslag til vedlikeholdsplan
- Utarbeide forslag til plan for lading av el-/hybridbiler
- Utfordring med kameraovervåking og driftsleverandør
- Gjennomgang av det elektriske anlegget i garasjehuset
- Tilrettelegging av midlertidig ladepunkter for el-biler
- HMS gjennomgang i borettslaget
- Digitalisering av borettslagets arkiv.

Videre har styret arbeidet med generelt vedlikeholdsbehov, trafiksikkerhet, parkeringsforhold og søppelhåndtering.

I samarbeid med barneutvalget er det arrangert sommerfest, pepperkakebaking og julegranterning.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

Vektertjeneste

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

Parkering

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

Nøkler og portåpnere

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Lerdalstoppen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering siste 10 år

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 4.269.723.

Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddet fra Husbanken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2.913.135.

Dette er ca kr 300.000 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer bruk av konsulenter og nye søppelbrønner. Det nevnes også at en tidligere periodiseringsfeil på forsikring gjør at den bokførte kostnaden for 2015 fremstår som meget høy.

Resultat

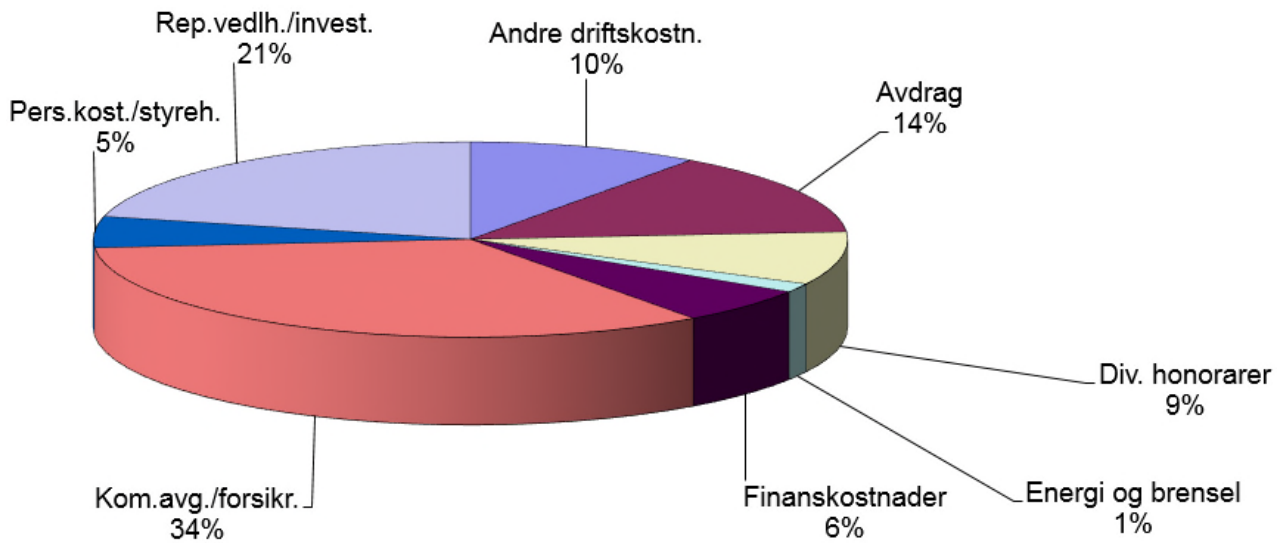
Årets resultat på kr 1.162.665 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1.969.720 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - LERDALSTOPPEN BRL



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet med kr 800.000 til større vedlikehold som følge av Vedlikeholdsnøkkelen, inspeksjon av kaldloft, brannskille og ventilasjonssystem.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Styret har budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 34.763 (+9%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalstoppen Borettslag.

Lån

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

I Eika er hovedstolen ca. kr 5,8 millioner, og den flytende renten 2,7 %.

Hovedstolen i Husbanken er ca kr 1,2 millioner, og den flytende renten 1,69 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2016 utgjør kr 115.237 eks mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 30.03.2016
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Haakon Olav Jørgensen /s/ Kurt Bastiansen /s/ Bjørn Brårmo /s/

Stefan Evjen /s/ Torill Older /s/

Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 162 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, 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 International Standards on Auditing. 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 Lerdalstoppen Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

477 LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 749 453	2 301 066	1 749 453	1 969 720
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 162 665	-33 567	1 327 000	468 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-436 788	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-502 007	-511 097	-485 000	-524 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 604	-6 949	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		220 267	-551 613	842 000	-56 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 969 720	1 749 453	2 591 453	1 913 720
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 567 150	1 947 940		
Kortsiktig gjeld		-597 430	-198 487		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 969 720	1 749 453		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 152 959	4 154 008	4 154 000	4 154 000
Innbetalinger		2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	114 264	36 164	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 269 723	4 190 172	4 194 000	4 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 365	-179 668	-111 000	-81 000
Styrehonorar	5	-147 750	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 081	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-138 505	-107 576	-140 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-175 397	-9 268	-25 000	-200 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-467 782	-2 064 740	-365 000	-1 115 000
Forsikringer		-555 332	-214 850	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-666 124	-556 993	-659 000	-677 000
Energi/fyring		-53 541	-53 772	-50 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-303 316	-296 172	-310 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-341 099	-325 021	-382 000	-392 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 913 135	-3 982 942	-2 617 000	-3 550 000
DRIFTSRESULTAT		1 356 588	207 230	1 577 000	644 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 177	41 080	10 000	2 000
Finanskostnader	12	-215 100	-281 877	-260 000	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-193 923	-240 797	-250 000	-176 000
ÅRSRESULTAT		1 162 665	-33 567	1 327 000	468 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 162 665			
Fra opptjent egenkapital			-33 567		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	436 788	0
Aksjer og andeler	15	9 698	9 698
Øremerkede bankinnskudd		238 067	234 463
SUM ANLEGGSMIDLER		41 966 983	41 526 592
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 268	0
Kortsiktige fordringer	16	134 364	319 394
Driftskonto OBOS-banken		1 381 079	598 110
Skattetrekk OBOS-banken		1 161	0
Sparekonto OBOS-banken		1 046 278	1 030 437
SUM OMLØPSMIDLER		2 567 150	1 947 940
SUM EIENDELER		44 534 133	43 474 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		16 295 988	15 133 323
SUM EGENKAPITAL		16 305 888	15 143 223
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 010 712	7 512 719
Borettsinnskudd	18	20 620 103	20 620 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 630 815	28 132 822
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		567 576	142 732
Skyldig til offentlige myndigheter	19	1 742	14 552
Påløpte renter		2 069	2 815
Påløpte avdrag		24 560	23 992
Annen kortsiktig gjeld	20	1 483	14 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		597 430	198 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 534 133	43 474 532

Pantstillelse	21	31 610 103	31 610 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2016,
STYRET I LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

Haakon Olav Jørgensen /s/ Kurt Bastiansen /s/ Bjørn Brårmo /s/

Stefan Evjen /s/ Torill Older /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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 106 364
Parkeringsleie	44 821
Leietillegg for påbygg	3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 154 389

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 430
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 152 959

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon	3 220
Leieinntekt grendehus	16 950
Tilskudd fra Husbanken	60 000
Salg av nøkler	250
Salg av portåpnere	3 795
Telenor, leie antenneplass	30 049
SUM ANDRE INNTEKTER	114 264

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 760
Påløpte feriepenger	-1 483
Arbeidsgiveravgift	-22 700
Yrkesskadeforsikring	-1 007
Kantinekostnader	-2 415
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 365

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 147 750.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 087, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 375
OBOS Forvaltning	-10 727
OBOS Prosjekt AS	-162 295
SUM KONSULENTHONORAR	-175 397

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 911
Drift/vedlikehold VVS	-118 905
Drift/vedlikehold elektro	-20 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 699
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 945
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 532
Kostnader dugnader	-3 768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-467 782

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-398 942
Feieavgift	-2 951
Renovasjonsavgift	-255 500
Kommunale avgifter	-8 730
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-666 124

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-87 888
Verktøy og redskaper	-2 118
Vaktmestertjenester	-146 762
Singelforbruk	-10 160
SHN, Min Varme og hjemmeside	-64 957
Kontor- og datarekvisita	-215
Kopieringsmateriell	-1 092
Trykksaker	-2 876
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 087
Andre kontorkostnader	-1 625
Telefon/bredbånd	-3 890
Telefon, annet	-1 088
Porto	-5 411
Gaver	-753
Bank- og kortgebyr	-1 390
Velferds kostnader	-8 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 099

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 732
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 445
SUM FINANSINNEKTER	21 177

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika lån - renter	-184 272
Husbankenlån - renter	-30 168
Eika lån - termingebyr	-600
Husbankenlån - termingebyr	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-215 100

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.313

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbrønner		
Tilgang 2015	436 788	
		436 788
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		436 788

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****AKSJER**

er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	134 364
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	134 364

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	228 717	
Nedbetalt i år	210 523	
		-5 810 760

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 1999	-4 740 000	
Nedbetalt tidligere	3 248 564	
Nedbetalt i år	291 484	
		-1 199 952

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 010 712
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 161
Skyldig arbeidsgiveravgift	-581

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 742
-------------------------------------------	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 483
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 483
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	7 010 712
Påløpte avdrag	24 560
TOTALT	27 655 375

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Forslag A – fra styret om kollektivt bredbånd

«De fleste andelseiere i Lerdalstoppen borettslaget har per i dag avtale om bredbånd for internett. Borettslaget har mottatt tilbud fra Multinett om Kollektivt bredbånd. Dette vil gi en økt kostnad på kr. 155,- per mnd per boenhet, som vil bli inkludert i husleien. Med en slik avtale vil den enkelte beboer oppnå en betydelig reduksjon i forhold til eget abonnement på bredbånd.

Kollektiv 25, kr 155

Abonnement	Hastighet Mbps	Pris pr mnd.	Veil. pris
Kollektiv 25	25/10	Inkludert	-
S 30	30/15	49,-	438,-
M 75	75/20	119,-	558,-
L 150	150/20	219,-	638,-
XL 250	250/20	259,-	699,-
XXL 500	500/50	599,-	999,-

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at borettslaget inngår avtale om kollektivt bredbånd – Kollektiv 25»

Forslag B fra Farhan Anwar Lerdalstoppen 70 A

«De nye papp-og-papir søppelkassene har for trang inngang. Det er kun brev og aviser som kommer inn i den åpningen. Hva med pappesker. Folk kaster nå slikt i søppelkassene for restavfall. Det er altfor kort og smal åpning på disse papp-søppelkassene, selv om mang bretter sammen pappeskene. Jeg foreslår å gjøre åpningen helt rund og så stor som mulig, slik at feilsortering unngås.»

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke å endre åpningen på dagens avfallsbrønner. Disse er utformet i henhold til gjeldende standarder for husholdningsavfall»

Forslag C fra Toril Pavel Lerdalstoppen 6

Saken gjelder skogen nedenfor borettslaget, den som ligger mellom Asperudveien og gangveien fra Lia barnehage og ned til Holmlia stasjon. Skogen er tett med mange høye trær som består av både gran og løvtrær.

- Skogen gjør at gangveien blir lite belyst og mørk å gå på. Det er uoversiktlig og skummelt å gå der, spesielt høst og vinter. Fotgjengere velger derfor å gå langs bilveien, noe som også er trafikkfarlig.
- Videre tar denne skogen mye lys og sol for en del beboere i borettslaget. Den står som en vegg mot vest.

Beboers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Lerdalstoppen borettslaget fullmakt til å iverksette tiltak for å få tynnet/hogd skogen i området fra Lia barnehage og ned mot Holmlia stasjon.

Styrets bemerkning til forslaget:

Skogen er på kommunal grunn. Styret kan rette en henvendelse til rette instans.

Forslag D – fra styret om isolering mellom leilighetene

I forhold til vedtak fattet på generalforsamlingen 2015 har styret inngått et samarbeid med OBOS Prosjekt. I første rekke er det gjennomført et forprosjekt i 6 leiligheter, knyttet til lydisolering og brannhemmende isolering. Rapporten fra forprosjektet foreligger ikke per 15.04.2016. Styret ønsker at videre tiltak i forbindelse med lyd- og brannisolering inngår som en del av borettslagets vedlikeholdsplan og ber om generalforsamlingens tilslutning til dette.

Forslag E – fra styret om ladestasjoner el-/hybridbiler

Styret har oppfordret alle beboere som har planer om innkjøp av elbil/ladbar hybrid 0-5 år frem i tid om å melde fra til styret. På bakgrunn av denne informasjonen gjelder behovet for lading inntil 5 biler.

Styret har i 2015 tilrettelagt for 2 midlertidige ladeplasser på øvre gjesteparkering med strømuttak fra Grendehuset.

Alternativ 1

Det reserveres 4 plasser på øvre gjesteparkering. Det settes opp 2 permanente ladestasjoner på øvre gjesteparkering som dekker lading av 4 biler samtidig. Styret har sjekket med kommunen at borettslaget er berettiget til å søke om støtte. Støtte fra kommunen kan dekke inntil kr. 10.000,- per ladestasjon.

Borettslaget tar kostnaden med å etablere ladestasjonene. Beboere som ønsker å benytte seg av tilbudet betaler for strømforbruket via en app eller kortautomat som er integrert i ladestasjonene, alternativt at det estimeres en månedlig kostnad.

Estimert kostnad for etablering av 2 ladestolper med lading for 4 biler inntil kr. 96.000,- ekskl mva.

Alternativ 2

Dagens elektriske anlegg i garasjehuset er ikke dimensjonert til å tåle lading fra el-/hybridbiler eller installasjon av ladestasjoner.

Andelseiere med parkeringsplass, som ønsker ladepunkt for egen bil, bekoster oppsett av egen ladestasjon med strømmåler og betaler for etablering og forbruk. Det må settes opp en egen kurs med kWh måler til hver ladestasjon.

Estimert kostnad per ladeplass inntil kr. 19.000,- ekskl mva.

De midlertidige ladeplassene ved øvre gjesteparkering stilles til disposisjon for andelseiere med elbil uten garasjeplass. Kostnaden knyttet til strømforbruk og vedlikehold fordeles på brukerne.

Forslag F – fra styret om endring i husordensreglene

9. TRAFIKK OG PARKERING

- B. All nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart (**maks 5 km/t**), og kjøreløys skal være tent
- F. Setningen "*Parkeringsplassen mellom grendehuset og søppelcontaineren er reservert for mopeder/motorsykler som ikke kan plasseres på den enkeltes område*" - strykes.
- G. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og de som ikke er tildelt fast plass. Beboere er forpliktet til å søke fast plass, og å benytte denne så snart den kan tilvises av styret. **Under tiden før fast plass blir ledig, kan parkering kun skje med oblat utdelt av styret.** Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke disse plassene til hensetting av campingvogn eller tilhenger.

Forslag G – fra styret om endring i vedtektene

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, tilgjengelig rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder blandebatterier og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **Utekran skal tømmes og stenges i god tid før vinterfrosten.**

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

Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Laila Vanneste	Lerdalstoppen 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
Torill Older	Lerdalstoppen 45

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Fredrik A. Witberg	Lerdalstoppen 11
2. Elisabeth Finnes	Lerdalstoppen 35

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
-----------------------	------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
--------------	------------------

A. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helene Wilberg	Lerdalstoppen 62 A
Marit Dalbye	Lerdalstoppen 10
Bjørn Nordvang	Lerdalstoppen 5

I valgkomiteen for Lerdalstoppen Borettslag

Marit Dalbye
Anita Rynes
Helene Wilberg