

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen du holder i hånden inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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 sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2012

Ordinært sameiermøte i Lommedalstunet Sameie avholdes onsdag 14. mars 2012 kl. 18 i Lommedalen Seniorcenter, Skolegata 10, 1350 Lommedalen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2011

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2011

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installering av porttelefoner
- B) Beising og nødvendig rengjøring av felles terrasse og svalganger

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 20.02.2012
Styret i Lommedalstunet Sameie

Erik Wigeland Øiestad /s/

Sigmund Rinden /s/

Ute Johanna Storli /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Erik Wigeland Øiestad	2010-2012
Styremedlem	Sigmund Rinden	2010-2012
Styremedlem	Ute Johanna Storli	2011-2013
Varamedlem	Harald Qvist	2011-2013

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894897732, ligger i bydel i Bærum kommune og har adresse:

- Slalåmveien 35
- Slalåmveien 37 A-L
- Slalåmveien 37 M

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer : 97 - 52

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styret

Sameiets hjemmeside er <http://www.lommedalstunet.no>

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS, for å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5455996. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for sameiet:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

- * Kvartalsvise styremøter
- * Arrangert ordinært årsmøte
- * Arrangert vårdugnad
- * Inngåtte avtaler/kontrakter om vaktmester, ventilasjon, renovasjon og markiser.
- * Fulgt opp mangler knyttet til leveransen fra E.G Bygg Oslo AS.
- * Vedtatt regulering av felleskostnader med oktober KPI

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 955 639.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 903 519.

Resultat

Årets resultat på kr 53 481 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2012.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.02.2012

Styret i Lommedalstunet Sameie

Erik Wigeland Øiestad /s/

Sigmund Rinden /s/

Ute Johanna Storli /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Lommedalstunet Eierseksjonssameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lommedalstunet Eierseksjonssameie, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 53 481, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets 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 sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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.

Grunnlag konklusjon med forbehold

Styreprotokoll er ikke forelagt oss. Vi har således ikke hatt mulighet til å kontrollere om forhold behandlet av styret skulle vært reflektert i regnskapet.

Konklusjon med forbehold

Etter vår mening er årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lommedalstunet Eierseksjonssameie per 31. desember 2011 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 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 styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

28. februar 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/

statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 267	1 041 521	942 000	964 392
Andre inntekter	3	1 372	3 674	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		955 639	1 045 195	957 000	964 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 781	0	-5 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	0	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 765	-7 574	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-66 235	-58 509	-63 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-89 439	0	0	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-98 720	-77 820	-105 000	-244 000
Forsikringer		-117 083	-139 326	-125 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-77 496	-85 748	-85 000	-78 000
Energi/ fyring	10	-52 537	-28 137	-50 000	-50 000
Kabel- / TV-anlegg		-84 590	-75 553	-112 000	-87 000
Andre driftskostnader	11	-265 873	-196 207	-215 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-903 519	-668 873	-800 000	-949 000
DRIFTSRESULTAT		52 120	376 322	157 000	15 392
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 361	1 675	0	0
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		1 361	1 675	0	0
ÅRSRESULTAT		53 481	377 998	157 000	15 392
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		53 481	377 998		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	118 001
Kundefordringer		0	60
Kortsiktige fordringer	13	43 010	0
Driftskonto i OBOS		561 555	396 850
SUM OMLØPSMIDLER		604 565	514 911
SUM EIENDELER		604 565	514 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		431 479	377 998
SUM EGENKAPITAL		431 479	377 998
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 948	40 519
Leverandørgjeld		128 138	18 680
Annen kortsiktig gjeld		0	77 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 086	136 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		604 565	514 911
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 20.02.2012

STYRET FOR
LOMMEDALSTUNET SAMEIE

ERIK WIGELAND

SIGMUND RINDEN/s/

UTE JOHANNA
STORLI/s/

ØIESTAD/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB 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**

Diverse	15 000
Felleskostnader	780 000
Seksjonert lokale	34 392
Kabel TV	124 875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	954 267

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakt. bortkjøring av reklame	1 250
Opprydning reskontro	122
SUM ANDRE INNTEKTER	1 372

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 781

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 765.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-85 126
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 313
SUM KONSULENTHONORAR	-89 439

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 571
Drift/vedlikehold VVS	-5 212
Drift/vedlikehold elektro	-6 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 064
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 971
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 066
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 720

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 893
Renovasjonsavgift	-42 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-77 496

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-52 537
SUM ENERGI / FYRING	-52 537

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 152
Verktøy og redskaper	-4 309
Driftsmateriell	-15 635
Lyspærer og sikringer	-5 519
Vaktmestertjenester	-169 381
Snørydding/gressklipping	-52 935
Kopieringsmaterieill	-168
Trykksaker	-554
Andre kontorkostnader	-590
Telefon/bredbånd	-2 315
Porto	-2 422
Bankgebyr	-425
Velferdskostnader	-469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 873

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	953
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
SUM FINANSINNTEKTER	1 361

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	43 010
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 010

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

