

Til andelseierne i Lerdalstoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22 mai 2018 kl. 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lerdalstoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lerdalstoppen Borettslag
avholdes tirsdag 22 mai 2018 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, flytte øremerkede midler til sparekonto

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 barneutvalget for 1 år

Oslo, 08.03.2018

Styret i Lerdalstoppen Borettslag

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

Torill Older /s/ Laila Vanneste /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
Nestleder	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Styremedlem	Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Styremedlem	Laila Vanneste	Lerdalstoppen 2
Varamedlem	Youssef Begdouri	Lerdalstoppen 28
Varamedlem	Hilde Kathrine Saraksen	Lerdalstoppen 68 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Haakon Olav Jørgensen	Lerdalstoppen 31
Varadelegert	Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59

Valgkomiteen

Jan Erik Kleven	Lerdalstoppen 9
Bjørn Nordvang	Lerdalstoppen 5
Helene Wilberg	Lerdalstoppen 62 A

Barneutvalget

Christine M Sæther	Lerdalstoppen 44
Camilla Wik	Lerdalstoppen 55

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

Generelle opplysninger om Lerdalstoppen Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

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

Lerdalstoppen 1-59
Lerdalstoppen 60A-75B

Gårds- og bruksnummer :
189 313

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 22 800 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I styreperioden mai 2017 til mai 2018 har styret avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg er det avholdt en ekstraordinær generalforsamling i februar. Styret har hatt tett dialog per e-post eller telefon. I tillegg har styrets medlemmer deltatt på ulike befaringer med forskjellige leverandører.

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

De største prosjektene i styreperioden har vært:

- Oppfølging og utbedring av ventilasjonsanlegg iht Vedlikeholdsnøkkelen
- Installasjon av 4 ladestasjoner på garasjetaket
- Oppgradering av lekeplassen
- Sommerjobb for unge i borettslaget
- Arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
- Gjennomført HMS-runde i borettslaget, oppdatert håndbok
- Innhentet tilbud fra ulike leverandører om forprosjekt knyttet til ledningsnettet i borettslaget
- Inngått avtale med OBOS prosjekt
- Søkt om og mottatt tilskudd fra ENOVA via OBOS prosjekt
- Videreført arbeid knyttet til digitalisering og etablering av nye arkivrutiner
- Oppfølging Ruter i forhold til flytting av bussholdeplass
- Skiftet LED-armatur på lyktestolpene i borettslaget

Videre har styret arbeidet med generelt vedlikeholdsbehov, trafikk sikkerhet, parkeringsforhold og avfallshåndtering. I samarbeid med barneutvalget er det arrangert pepperkakebaking og julegrantenning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 4 350 776,-.

Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 384 561,-.

Dette er som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 822 171,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 2 511 293,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 740 000,- til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca. 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalstoppen Borettslag.

Lån

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

Førstnevnte har en gjenværende hovedstol på ca. kr 5,3 millioner, og en flytende rente på 2,6 %. Lånet i Husbanken har en hovedstol på under 1 million, og en flytende rente på 1,56%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 utgjør kr 121 071,- ekskl. mva.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lerdalstoppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 822 171. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Lerdalstoppen Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Lerdalstoppen Borettslag

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 13. mars 2018

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 250 899	1 969 720	2 250 899	2 511 293
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		822 171	792 396	934 000	765 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	96 987	67 163	0	67 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-120 000	-200 125	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-538 185	-527 086	-538 080	-589 000
Innsk. øremerk. bankkto		-580	-1 168	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	150 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		260 394	281 180	395 920	243 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 511 293	2 250 899	2 646 819	2 754 293
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 813 902	2 444 394		
Kortsiktig gjeld		-302 609	-193 494		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 511 293	2 250 899		

477 - LERDALSTOPPEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 252 088	4 164 238	4 231 000	4 181 000
Antenneanlegg		32 938	0	0	33 000
Andre inntekter	3	65 750	53 409	50 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 350 776	4 217 647	4 281 000	4 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 107	-46 426	-61 000	-73 000
Styrehonorar	5	-150 000	-147 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-96 987	-67 163	0	-67 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-147 650	-144 045	-145 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-9 509	-232 584	-160 000	-30 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-883 963	-769 501	-700 000	-740 000
Forsikringer		-455 571	-424 505	-445 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-627 332	-628 328	-630 000	-670 000
Energi/fyring		-58 301	-72 927	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-460 748	-369 195	-370 000	-475 000
Andre driftskostnader	10	-391 218	-341 491	-443 000	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 384 561	-3 269 339	-3 191 000	-3 323 000
DRIFTSRESULTAT		966 215	948 307	1 090 000	911 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 075	13 194	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-157 119	-169 105	-158 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-144 044	-155 911	-156 000	-146 000
ÅRSRESULTAT		822 171	792 396	934 000	765 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		822 171			

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	592 762	569 750
Aksjer og andeler	15	9 698	9 698
Øremerkede bankinnskudd	22	89 815	89 235
SUM ANLEGGSMIDLER		41 974 706	41 951 113
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 613	134
Kortsiktige fordringer	16	201 416	151 073
Driftskonto OBOS-banken		837 730	534 366
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 400	1 500
Sparekonto OBOS-banken		1 768 743	1 757 321
SUM OMLØPSMIDLER		2 813 902	2 444 394
SUM EIENDELER		44 788 608	44 395 507
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		17 910 555	17 088 384
SUM EGENKAPITAL		17 920 455	17 098 284
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 945 441	6 483 626
Borettsinnskudd	18	20 620 103	20 620 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 565 544	27 103 729
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		236 827	163 912
Skyldig til offentlige myndigheter	19	2 606	763
Påløpte renter		12 468	1 186
Påløpte avdrag		45 359	25 220
Annen kortsiktig gjeld	20	5 348	2 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 609	193 494

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 788 608	44 395 507
Pantstillelse	21	31 610 103	31 610 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2018,

STYRET I LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

Haakon Olav Jørgensen /s/ Bjørn Brårmo /s/ Torill Older /s/

Laila Vanneste /s/ Kurt Bastiansen /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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 106 364
Parkeringsleie	61 880
Leietillegg for påbygg	3 204
Nytt sikringsskap	82 940
Strøm el-bil	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 256 788

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 252 088

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter Grendehus	15 850
Byttet kjøkkenvifte	2 287
Salg av nøkler	750
Parkering	1 050
Salg Portåpnere	7 835
Refusjon betalt faktura dobbelt i 2016	37 978
SUM ANDRE INNETEKTER	65 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 850
Annen lønn	-720
Påløpte feriepenger	-5 348
Arbeidsgiveravgift	-28 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-78 107

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 2016/2017, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 978, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-5 187
OBOS Prosjekt AS	-4 323
SUM KONSULENTHONORAR	-9 509

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-375 008
Drift/vedlikehold VVS	-76 336
Drift/vedlikehold elektro	-71 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 509
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 935
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 340
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 842
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 751
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-883 963

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-390 941
Feieavgift	-3 315
Renovasjonsavgift	-232 967
Kommunale avgifter	-109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-627 332

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 461
Verktøy og redskaper	-2 245
Driftsmateriell	-2 141
Lyspærer og sikringer	-231
Vaktmestertjenester	-154 596
Renhold ved firmaer	-11 938
Snørydding/gressklipping	-12 776
Andre fremmede tjenester	-114 854
Kontor- og datarekvisita	-7 559
Trykksaker	-2 353
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 978
Telefon, annet	-7 983
Porto	-4 205
Gaver	-482
Bank- og kortgebyr	-1 456
Velferdskostnader	-10 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-391 218

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 073
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 002
SUM FINANSINNEKTER	13 075

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Eika Boligkreditt AS	-142 386
Renter lån i Husbanken	-13 065
Gebyr lån i Eika Boligkreditt AS	-550
Gebyr lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-452
Andre rentekostnader	-606
SUM FINANSKOSTNADER	-157 119

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.313

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg			
Tilgang 2015		436 788	
Tilgang 2016		200 125	
Avskrevet tidligere		-67 163	
Avskrevet i år		-90 987	
			478 762
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017		120 000	
Avskrevet i år		-6 000	
			114 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			592 762

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-96 987
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	10 768
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	190 648
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	201 416

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	666 793	
Nedbetalt i år	234 157	
		-5 349 050

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 1999	-4 740 000	
Nedbetalt tidligere	3 839 581	
Nedbetalt i år	304 028	
		-596 391

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 945 441
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD	-20 620 103
---------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 706

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-2 606
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 348
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 348
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	5 945 441
Påløpte avdrag	45 359
TOTALT	26 610 903

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 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.

INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret, overføring av midler fra øremerket bankkonto til sparekonto.

Saksfremstilling: Disponering av midler på øremerket konto krever godkjenning fra generalforsamlingen. Øremerket konto ble i sin tid opprettet som en sparekonto, ment for spesielle disposisjoner. Dette har ikke fungert etter intensjonen og styret mener derfor at midlene bør overføres til borettslagets sparekonto.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at midler på øremerket konto kr. 89 814,76 flyttes over til borettslagets sparekonto.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styreleder er ikke på valg****A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59	bbrarmo@gmail.com
Torill Older	Lerdalstoppen 45	torill.older@multinett.no

Som styremedlemmer foreslås:

Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3	kubas@wiker.no
Laila Vanneste	Lerdalstoppen 2	laila.design@yahoo.no

B. Som varamedlemmer foreslås:

Gertie De Fraeye	Lerdalstoppen 64 A	gertie.defraeye@gmail.com
Karim Mimun	Lerdalstoppen 10	ahmed.karim.mimun@iss.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59	bbrarmo@gmail.com
--------------	------------------	--

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3	kubas@wiker.no
-----------------	-----------------	--

D. Som valgkomité foreslås:

Bjørn Nordvang	Lerdalstoppen 5	bnordvang@gmail.com
Jan Erik M. Kleven	Lerdalstoppen 9	jan.erik.kleven@volvo.com
Finn Aarsand	Lerdalstoppen 8	c.f.aarsand@gmail.com

E. Barneutvalget

Christine M. Sæther	Lerdalstoppen 44	Christine.saether@flytoget.no
Camilla Wik	Lerdalstoppen 55	Camillawik0707@gmail.com

I valgkomiteen for Lerdalstoppen Borettslag

Jan Erik Kleven Bjørn Nordvang Helene Wilberg

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@lerdalstoppen.no eller tlf: 95 22 27 70.

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. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22613525/99402104.

Parkering

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

Nøkler/portåpnere

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

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 22868398, 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 brannforebygging 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Lerdalstoppen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo 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

- 2017** Oppgradering av lekeplass
- 2017** Skiftet til LED-armatur på lyktestolpene
- 2016** Inspeksjon av kaldloft - Kjøkkenhetter/Ventilasjonsanlegg
Armatur i garasjeanlegget plan 2
- 2015** Installasjon nye avfallsbrønner
Inspeksjon av det elektriske i garasjeanlegget
Tilrettelegge for midlertidig lading av el-biler
OBOS prosjekt utarbeidet rapport vedlikeholdsnøkkel
- 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 Homebase 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 brannslukningsapparater er skiftet.
- 2009** Alle boliger er beiset på dugnad.
En del vinduer, takrenner og bodvegger er skiftet.
Det er gitt tilbud til andelseieren om å skifte balkongdører og entredører for egen kostnad.
Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.
- 2008** Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger LT 39 og 45, flere vinduer, innmat i 33 sikringsskap og ny trapp.
Opparbeidet plass for container.
- 2007** Ny lysmast ved innkjøring til borettslaget. Kantstein er lagt ved garasjeanlegg med mer. Det er felt en del trær. Mange vinduer er skiftet. En del takrenner er skiftet.
- 2006** Alle gangveier og parkeringsplasser er asfaltert. Det er lagt en del kantstein.
Det er satt opp nytt uthus/bod. Grendehuset har fått nytt kjøkken.
Det er skiftet ca. 30 vinduer.