

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **11.05.09. kl 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke.**

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes
mandag 11.05.2009 kl. 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Endring av vedtekt 5-1, avs.4
 - B) Gaver til organisasjoner
 - C) Endring av vedtekt 4-3, avs.2
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 11.03.2009
Styret i Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Line Berre Haneberg /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Mohammed Zaman /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

| | | |
|-------------|-----------------------|---------------------|
| Leder | Vigdis Jørgensen | Hallagerbakken 14 C |
| Nestleder | Ole Jostein Ramstad | Ravnåsvn 13 A |
| Sekretær | Line Berre Haneberg | Hallagerbakken 8 G |
| Styremedlem | Eirik Aaland Litangen | Hallagerbakken 12 C |
| Styremedlem | Mohammed Zaman | Hallagerbakken 12 B |

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

| | | |
|------------|-----------------|---------------|
| Varamedlem | Naseat Gul | Ravnåsvn 13 B |
| Varamedlem | Anne Lise Løvik | Ravnåsvn 9 C |

Styremedlem Erlend Udnæsseter fratrådte sitt verv 01.12.08. Varamedlem Mohammad Zaman rykket opp som styremedlem fra samme dato.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Delegert OBOS generalforsamling | Vigdis Jørgensen | Hallagerbakken 14 C |
| Varadelegert OBOS generalforsamling | Ole Jostein Ramstad | Ravnåsvn 13 A |

VALGKOMITEEN

| | | |
|------------|-----------------|---------------------|
| Valgkomite | Kjell Sandberg | Hallagerbakken 10 C |
| Valgkomite | Hanne Langeland | Ravnåsvn 13 B |
| Valgkomite | Björg Johnsen | Ravnåsvn 11 B |

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Hallagerbakken 8-18
- Ravnåsvn 5-17

Borettslaget består av 252 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 760 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :
185 - 50, 51

Første innflytting skjedde i 1982.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

STYRET

Styret har kontor i Ravnåsvneien 15 A. Det er åpent for henvendelser fra beboerne 1. og 3. tirsdag i måneden mellom kl 18.30 og 19.30. Styrets e-post er styret@skovbakken.no. Borettslagets hjemmeside på internett er www.skovbakken.no Styrets telefon er 45 81 44 04

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Allal Oualdane er ansatt for å ta seg av fellesområder og fellesrom (oppganger/kjellere/vifter/etc). Vaktmesterkontoret har adresse i Ravnåsvneien 5 (ved bommen). Han kan kontaktes på telefon 952 78 178 mandag-fredag mellom kl. 08.00 – 15.00, eller på e-post til: vaktmester@skovbakken.no

Styret er vaktmesterens arbeidsgiver, og henvendelser vedrørende hans arbeid skal gå skriftlig til styret.

Den eneste borettslaget har ansvar for i den enkeltes leilighet er radiatorer og vanntilførsel. Er det feil ved dette kan vaktmester kontaktes. Dersom noe skjer med dette utenom vaktmesters arbeidstid, må den enkelte beboer ta kontakt med rørlegger. Det presiseres at utvendige markiser er beboers ansvar.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 91 66 05 16.

PARKERING

Borettslaget har plasser for utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 90.

Beboere kan parkere på gjesteparkeringen i inntil 20 minutter. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for av- og pålessing, se husordensreglenes punkt 7.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskapet City Park som skal påse at reglene overholdes. City Park treffes på telefon 23 14 17 20.

NØKLER/SKILT

Styret har ansvaret for:

- Salg av nøkler til inngangsdørene i blokkene og søppeøbodene
- Salg av nøkler og fjernkontroller til garasjene
- Bestilling av gratis skilt til ringetablåer og postkasser

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

KABEL-TV, RADIO, BREDBÅND OG TELEFONI

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har vi avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 34 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GETs tilbud, se www.get.no
<<http://www.get.no>>

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET har **telefonnummer 02123**

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

NextGenTel på bredbånd og telefoni, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på bredbånd og telefoni, **telefon 815 33 222**

Smartcall på bredbånd, tlf 02007

Se for øvrig www.multinett.no Multinett har epost: firmapost@multinett.no

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt GET for kabel-TV nettet og Multinett for telefoninettet.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med BKK-nett.

BKK-nett kjøpte i 2008 opp Vestnorsk Enøk.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut Dette kan fås ved henvendelse til OBOS Holmlia eller styret.

INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV VARME OG VARMT VANN

Borettslaget har individuell måling av varme og varmtvann. Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleieblanketten, og det foretas oppgjør en gang pr år etter avlesning. Avregning skjer pr 31.12.

I forbindelse med flytting må Ista AS lese av målerne for varme/varmt vann. Ista kan kontaktes på telefon 22 88 59 00.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av lån opptatt i år 2000 (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 050,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.01. og 01.07. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetalingen bli refundert andelseier og innbetaling vil ikke kunne foretas.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- per gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Vedtar borettslaget å binde renten på lånet, har andelseier mulighet til å innbetale ved førstkommende terminforfall, såfremt forfallet er innen 6 måneder etter at renten ble bundet. Etter dette er det ikke adgang til å innbetale så lenge renten er bundet.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

Det er registrert 9 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

FORKJØPSRETT

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

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

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

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

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring med polisenummer 10594. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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 borettslagets bygningsforsikring krever, forsikrings-selskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2008 Rehabilitering av blokkene avsluttes.
Oppussing av oppganger i blokkene.
Rehabilitering av lekeplasser.
Påbegynt arbeide med å skifte termostater på radiatorer.
- 2007 Rehabilitering av blokkene fortsetter. Utbedring av rekkehus.
- 2006 Rehabilitering av blokker påbegynt.
- 2005 Maling av rekkehus ferdigstilt
- 2004 Legging av nye tak på rekkehusene.
Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene.
Oppstart på maling av rekkehus.

- 2003 Startet arbeid med taklegging rekkehusene.
Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene.
Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.
- 2002 Rehabilitering rekkehus pga vannskader.
- 2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
Skiftet kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7.
Skiftet termostater på radiatorer.
- 2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter
Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
- 1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet.
Innredning av fellesrom i 12 C.
Inngjerding av oppstillingsplass for traktor.
Opprusting av utearealene.
Innkjøp av ny bom.
Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
- 1998 Slutføring av idrettsbanen.
Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun.
Innkjøp av nye lekeapparater.
Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising.
Rensing av luftekanaler i blokker og rekkehus.
Installering av ringetablåer/porttelefoner.
- 1997 Anlagt fartsdempere og idrettsplass
- 1996 Ferdigstillelse av balkongene.
Oppussing av flere oppganger.

STYRETS ARBEID

I henhold til vedtektene skal styret "Lede virksomheten i samsvar med loven, vedtekter og generalforsamlingens vedtak." Dette vil si at styret har ansvaret for den daglige drift av laget og vedlikehold av boligmasse og utearealer. Styret attesterer og godkjenner alle borettslagets fakturaer. Dette skjer elektronisk, og OBOS som er vår regnskapsfører, sørger for betaling av disse ved forfall.

Styret avholder styremøte minst en gang pr måned der større saker behandles. Dette avholdes som oftest den siste tirsdagen i måneden. I forkant av styremøtet, har vi ofte møte med diverse leverandører. Dette fordi da er hele styret tilstede, og alle får da den samme informasjonen om evt nye tilbud, eller oppfølging av aktuelle kontrakter/avtaler, og kan stille spørsmål direkte til leverandør. Dette for å få mest og best mulig informasjon for å kunne gjøre de nødvendige og rette vedtakene for borettslaget. Disse tirsdagene er ikke styrerommet åpent for beboere.

Den første og den tredje tirsdagen i måneden er det åpent for beboere. Vi selger nøkler til oppganger og garasjer, samt fjernkontroller til garasjene, deler ut nøkler til sikringssskap og leier ut kjellerboder. Vi kan også ha møter med eksterne krefter disse tirsdagene.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 13 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter både eksternt og internt. I hovedsak har disse handlet om siste trinn i rehabiliteringen av blokkene, fjernvarme, oppganger og utearealer.

Behandling av saker fra beboere, forberedelser og etterarbeid i forbindelse med møter krever mye tid og oppfølging, noe som fører til at styret har tett kontakt seg imellom gjennom hele uken, i tillegg til at det er fast møtedag hver tirsdag for styrets medlemmer. En rekke oppgaver tildeles det enkelte styremedlem for oppfølging og informasjonsinnhenting, et arbeid som må gjøres på dag og kveldstid mellom møtene. Styret innhenter også tilbud og har møter med leverandører, offentlige myndigheter og OBOS. Skrivet "Styret informerer", som er et informasjonsskriv til alle beboere om viktige ting som angår alle i borettslaget, lages ved jevne mellomrom og deles ut. Styret avholder også beboermøter og generalforsamling. I tillegg arrangeres det dugnader, noe som sparer laget for litt utgifter. Styret ønsker også å benytte anledningen til å takke de beboerne som bruker tid og krefter for å få et trivelig bomiljø, utenom de organiserte dugnadene.

Styret har også arbeidsgiveransvar for vaktmesteren.

Noen styremedlemmer har vært på kurs i regi av OBOS, og på Klækken konferansen i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø.

Å sitte i styret er mye mer enn å delta i ett styremøte en gang i måneden. Laget vårt begynner å bli gammelt og trenger mye oppfølging og planlegging. I tillegg er det stadige endringer i lover, regler og retningslinjer for et borettslag og dets styre. Det er viktig for nåværende og fremtidige styremedlemmer å ha tid og engasjement, for å kunne ta vare på verdiene som er i ett borettslag.

I hovedsak har styret i 2008 jobbet med:

Vedlikehold – ferdigstillelse av blokkene

Oppussing av alle oppganger

Utbedring av gavlvegger RV11A og RV 13B

Utearealer – midtre og nedre tun.

Søppel – i søppelhus, fellesrom i kjellerene og garasjer

Naboklager

HMS – herunder kontroll av el-anlegg på fellesområder av Hafslund, og kontroll av lekeklassene.

Vannskader

Rehabilitering

Vi er nå ferdig med tredje og siste trinn av rehabiliteringen for denne gang. Det var det minste tunet som ble tatt nå, så det ble ikke store ekstrautgifter her.

Feilen på utjevningsforbindelsen i rekkehusene er hovedsakelig tatt med i regnskapet i 2008. Dette var en sak som ble påbegynt i 2007.

Vi har også utbedret muren på enden av RV 11B, da denne var i ferd med å gli ut.

Oppganger

I forbindelse med rehabiliteringen av blokkene, ble det besluttet å pusse opp oppgangene. Det ble valgt å bruke samme farger i alle oppgangene, fordi vi da har en mulighet til å vedlikeholde dem for en billig penge. Alle vegger, trapper, gelendre, skap og lignende ble malt. Gulvbelegget ble byttet, og fordi de gamle trappenesene var så nedslitt, byttet vi de også. Vi bestreber oss på å holde det i orden i oppgangene, dørklokker og lysbrytere med feil blir byttet. Det er i alles interesse at oppgangene ser bra ut, og vi håper at det vil holde noen år.

Gavlvegger

Vi har tidligere informert om dette problemet med kuldebroer som ble avdekket i RV 11A og RV 13B. Platene på endeveggene ble tatt av, veggene ble isolert på nytt, og nye plater ble satt på. For å få sjekket de andre gavl veggene, har vi inngått en avtale med EUC om å sjekke enkelte av de andre endeveggene, for å få en oversikt over hvor stort dette problemet er. Det arbeidet blir igangsatt i februar 2009.

Utearealer

Midtre og nedre tun fikk en sårt tiltrengt gjennomgang av tunområdet. Det ble etablert plen på begge steder, da dette var helt fraværende der. Sandkassen på midtre tun ble flyttet til rekkehussiden av bodene, men vi beholdt en liten sandkasse igjen på andre siden. Vi håper på denne måten å dele opp, for f eks aldersgrupper. Tanken er at de minste barna er på den siden hvor pergolaen er, slik at foreldrene kan følge med, og at de litt eldre kan være på andre siden. Tilbakemeldingene vi har fått, er at beboerne på disse tunene er veldig fornøyde. Vi har ingen planer om innkjøp av flere lekeapparater, men heller vedlikeholde de vi har slik at det passerer den årlige kontrollen. På nedre tun ble pergolaen malt, og det vil bli gjort noe beplantning her i 2009. Deler av dette ble gjort på dugnad. Grønt Miljø AS, som er innleid for å vedlikeholde noe av utearealene, kommer også med innspill her. Grønt Miljø AS har også fjernet trær, enten fordi de har ødelagt murer og lignende med røtter, eller fordi de skygger for lys. Det vil bli fjernet flere trær i 2009, da det på enkelte steder i borettslaget begynner å bli overgrodd og trærne begynner å være til fare for bygningsmassen.

På lekeplassen bak rekkehusene ble sandkassen forminsket, og plen ble anlagt. Plassen for hageavfall ble inngjerdet slik at de som bor i rekkehusene der, slipper å se rett på dette. Dette er kun for hageavfall! Vi bestreber oss på å holde ballplassen belyst og med netting i målene, slik at de eldste barna vil være her. Tunene er små, og med de ballreglene vi har, er det eneste stedet barna kan drive med ballspill her. Vi håper også at dette vil være med på at alle tar mer vare på fellesområdene, slik at alle aldersgrupper får en positiv uteopplevelse i laget vårt.

Alle lekeplasser vil bli kontrollert en gang pr år av et sertifisert firma.

Søppel

Fremdeles er dette ett problem hos oss, faktisk så stort at Renholdsetaten har droppet å tømme søppel i enkelte boder. Container antallet er utregnet etter antall leiligheter, og skal være tilstrekkelig. Vi har også jevnlig problemer med at enkelte hiver hele pappkasser i papircontaineren, slik at den oppleves som full for de som kommer etter. Sannheten er jo at de ikke er halvfulle engang. Esker skal deles opp før de kastes. Det settes også plastposer med søppel på bakken i bodene, med det resultat at det blir dratt utover av rotter, katter o.l. Søppelet skal opp i containeren, og den innerst er som regel nesten tom og den ytterste renner over av søppel. Vi får også jevnlig klager på beboere som setter søppel ut i oppgangen for kortere eller lengre tid. Dette skal heller ikke forekomme! Det skal ikke henses søppel i fellesrom i kjelleren, i påvente av komprimatorbil! Vi låner tilhenger ut gratis, slik at beboer selv kan frakte dette til gjenvinningsstasjon. For privatpersoner er det også gratis å levere avfall. Vi har sagt det tidligere, og sier det igjen: Dette koster ALLE beboere ganske store summer pr år! Dette er tid og penger som vi gjerne skulle ha brukt til noe annet.

Klager

Vi får en del naboklager. Stort sett gjelder dette opp-pussingsarbeider utenfor tillatte tider, eller selskapeligheter som ikke har vært annonsert. Alle som kjøper leilighet i OBOS, får husordenregler og vedtekter som det kvitteres for ved kjøp. Dette ligger også på nettsidene våre, Skovbakken.no, hvis noen skulle være i tvil om hvilke regler vi alle må følge. Skal man ha fest, lønner det seg å sette opp en lapp i egen oppgang, samt oppgangen ved siden av. Da vil som regel terskelen for klage ligge mye høyere. Hvis du likevel blir plaget av støy, og det ikke hjelper å snakke med vedkommende, ring Securitas.

Vi får mange klager på kjøring og parkering inne i borettslaget. Det ikke er tillatt å parkere inne i laget i det hele tatt. Det er kun helt nødvendig vare- og syketransport som er tillatt. Selv for slik transport, vil det bli gitt bot hvis det ikke er aktivitet ved bilen. Sett bilen i garasjen hvis du bare skal hjemom. Det er heller ikke tillatt eller særlig miljøvennlig å stå på tomgang foran en inngang med full musikk på i bilen.

HMS

Borettslagets fellesområder ble kontrollert av Hafslund på lik linje med alle beboere. Vi fikk en del punkter som vi ble pålagt å utbedre, og som er under utbedring. Vi har på grunnlag av dette inngått avtale med elektriker firma til å ta en årlig kontroll av el-anlegget på fellesområdene.

Vannskader

Vi har hatt flere vannskader i 2008, som henholdsvis har blitt dekket av forsikring, borettslaget eller beboer selv. Hvem som skal betale skaden er regulert i borettslagsloven og våre vedtekter. Utette bad, er f.eks noe som beboer må bekoste. I tilfeller med vannskade, sender vi inn vår rørlegger for å se om det er mulig å begrense skaden. Skaden meldes så til forsikringsselskapet som igjen sender takstmann. Ut ifra hva disse kommer frem til – besluttet det hvem som skal dekke og utbedre skaden. I enkelte tilfeller er beboere blitt pålagt å utbedre badene sine innen en tidsfrist, dette bla. for å få begrenset og utbedret skadene på resten av bygningen. Alle beboere er via borettslagsloven og vedtektene pålagt vedlikehold av leilighetene. Hvis man ikke har gjort det, og man i tillegg forårsaker skader i en annen leilighet eller på bygningsmassen, kan det fort bli dyrt. Det er anbefalt at man tar vare på fakturaer/kvittering for utbedringer gjort av firmaer/fagfolk. Da er det enkelt å gå tilbake og kreve utbedring/erstatning på utført arbeide, hvis det oppstår skade pga av feil. Det er ikke tilrådelig å utbedre bad selv, hvis man ikke har de nødvendige sertifikat iht. til våtromsnormen.

Energisparing

Skiftende styrer gjennom de siste 10 årene, har arbeidet med energisparing. Det første tiltaket var individuell måling av oppvarming og forbruk av varmt vann. Dette tiltaket ga som resultat en besparelse på ca 20 % totalt. Videre ble det innført fjernavlesning av strømforbruk. Her er laget vårt foreløpig det eneste på Holmlia og blant noe få i hele landet. Dette ga også beboerne en enklere hverdag mht månedlige avlesninger, siden dette nå skjer automatisk av strømliverandør.

Som en videreføring av dette arbeidet har vi vært med og stiftet og er medlem av stiftelsen SNE (Søndre Nordstrand Enøk). Se presentasjon om SNE bakerst i heftet. Om noen år går vår hovedavtale for levering av fjernvarme ut. Gjennom SNE har vi allerede satt i gang et prosjekt for å forhandle frem en best mulig avtale.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr – 4 064 141,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 1 518 719,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 9 306 192,- mot budsjettet kr 10 181 000,-. Dette er kr 874 808,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at salg av tjenesteleilighet var budsjettet under driftsinntekter, men er bokført i balansen under egenkapital, salg tjenesteleiligheter.

Andre inntekter består i hovedsak av egenandeler ved feilretting utjevningforbindelse til hovedvannledning.

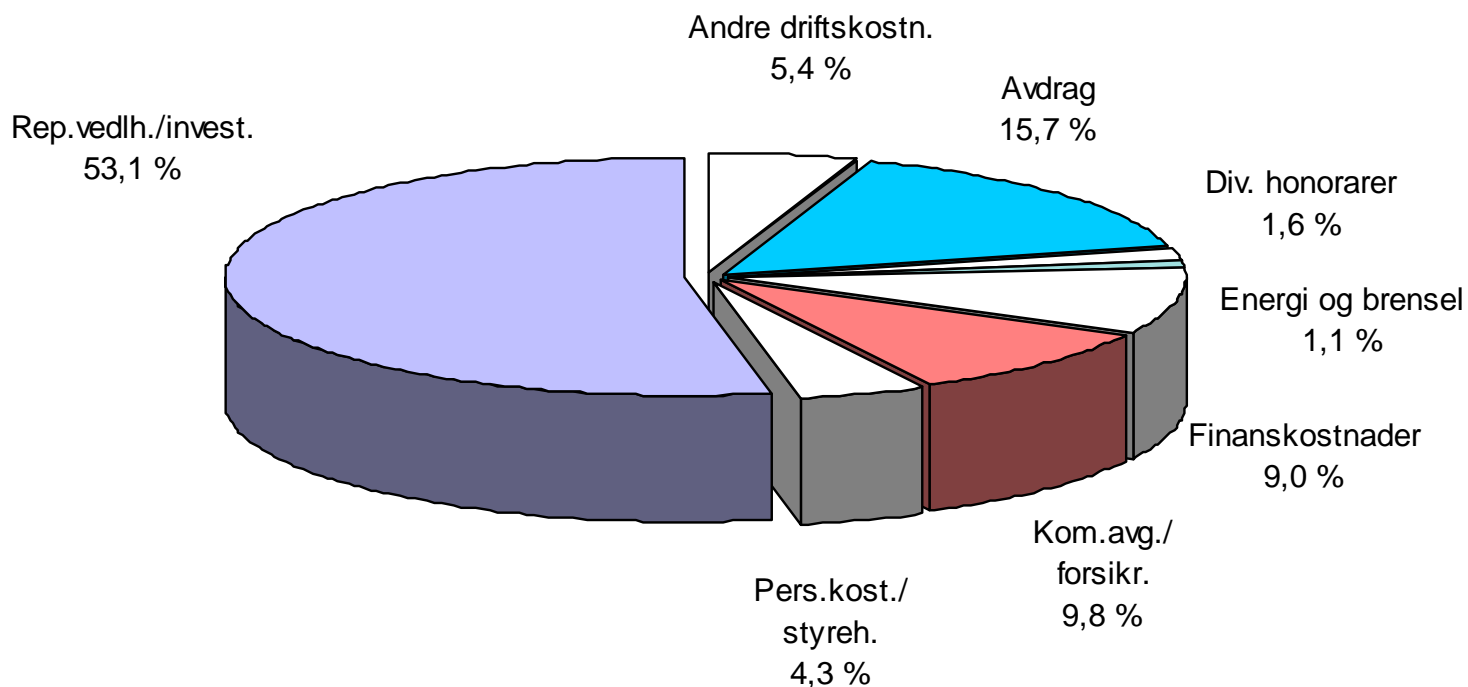
KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 12 119 447,- mot budsjettet kr 12 433 000,-. Dette er kr 313 553,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie og lavere personalkostnader enn budsjettet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Skovbakken Borettslag Kostnadsoversikt 2008



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.
Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har to lån i OBOS til en flytende rentesats 5,3% pr. 23.02.2009.

Gjenværende løpetid på lånet er 5 / 15 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.
Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:
4,60% under 0,5 millioner
4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5% til kr 156 157,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Styret har byttet forsikringsselskap til Hammersborg Forsikring, noe som resulterer i en reduksjon av forsikringspremien i 2009.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk ned med 11%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 119 760,- og en forventet negativ endring i disponible midler på kr -78 496,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

Driften i 2009 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.04.2009.

De økte felleskostnadene i 2009 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 11.03.2009
I styret for Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Line Berre Haneberg /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Mohammed Zaman /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr. 4 064 141. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 11. mars 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

470 SKOVBAKKEN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

| | Note | Regnskap 2008 | Regnskap 2007 | Budsjett 2008 | Budsjett 2009 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01 | | 2 244 216 | -12 844 | 2 244 216 | 1 518 719 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskap) | | -4 064 141 | -1 422 282 | -3 622 000 | 2 680 760 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 18 973 | 18 973 | 0 | 0 |
| Tilbakef. gev. salg av tjen.leil. | | 829 555 | 3 243 653 | 1 000 000 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | | 78 000 | 141 000 | -1 000 000 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 | 8 000 000 | 3 000 000 | 5 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -5 518 167 | -2 543 370 | -1 500 000 | -2 759 256 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 | -69 717 | -223 914 | 0 | 0 |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd | | 0 | 43 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -725 497 | 2 257 060 | -122 000 | -78 496 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12 | | 1 518 719 | 2 244 216 | 2 122 216 | 1 440 223 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 4 955 763 | 3 426 555 |
| Kortsiktig gjeld | -3 437 043 | -1 182 339 |
| C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12 | 1 518 719 | 2 244 216 |

470 - SKOVBAKKEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2008 | Regnskap 2007 | Budsjett 2008 | Budsjett 2009 |
|--------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 646 177 | 3 488 247 | 3 580 000 | 3 678 252 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 454 194 | 5 435 435 | 5 451 000 | 5 555 508 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 0 | 1 000 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 205 821 | 48 550 | 150 000 | 170 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 306 192 | 8 972 232 | 10 181 000 | 9 403 760 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -409 030 | -316 916 | -525 000 | -434 000 |
| Styre honorar | 5 | -281 024 | -251 768 | -267 000 | -281 000 |
| Avskrivninger | 15 | -18 973 | -18 973 | -18 000 | -18 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 086 | -6 716 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsfører honorar | | -148 720 | -144 388 | -152 000 | -157 000 |
| Konsulent honorar | 7 | -104 153 | -33 272 | -60 000 | -75 000 |
| Kontingenter | | -50 400 | -50 200 | -50 000 | -51 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -8 173 176 | -6 076 041 | -8 750 000 | -1 614 000 |
| Forsikringer | | -565 772 | -626 072 | -684 000 | -558 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 007 540 | -884 888 | -1 008 000 | -1 047 500 |
| Energi/ fyring | 10 | -183 606 | -190 099 | -200 000 | -201 500 |
| Kabel- / TV-anlegg | | -373 755 | -309 926 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 11 | -796 213 | -810 268 | -712 000 | -840 000 |
| SUM DRIFTSKOSTN. | | -12 119 447 | -9 719 528 | -12 433 000 | -5 284 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -2 813 255 | -747 296 | -2 252 000 | 4 119 760 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 69 717 | 223 914 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT: | | -2 743 538 | -523 382 | -2 252 000 | 4 119 760 |
| FINANSINNTEKT/ KOSTNAD: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 124 979 | 138 446 | 30 000 | 70 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 445 581 | -1 037 345 | -1 364 000 | -1 509 000 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | | -1 320 603 | -898 900 | -1 334 000 | -1 439 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -4 064 141 | -1 422 282 | -3 586 000 | 2 680 760 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 4 064 141 | 1 422 282 | | |

BALANSE

| | Note | 2008 | 2007 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 96 750 000 | 96 750 000 |
| Tomt | | 2 076 418 | 2 076 418 |
| Leiligheter/ lokaler | | 0 | 78 000 |
| Varige driftsmidler | 15 | 52 959 | 71 932 |
| Aksjer | 16 | 3 900 | 3 900 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 98 883 277 | 98 980 250 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 19 874 | 38 033 |
| Kortsiktige fordringer | 17 | 58 760 | 35 034 |
| Driftskonto i OBOS | | 807 897 | 266 833 |
| Innestående bank | | 44 603 | 44 215 |
| Sparekonto i OBOS | | 4 024 629 | 3 042 439 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 955 763 | 3 426 555 |
| SUM EIENDELER | | 103 839 040 | 102 406 805 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 100 * 251 | | 25 100 | 25 100 |
| Annen egenkapital | 18 | | |
| Opptjent ek og ek fra IN | | 31 737 340 | 34 971 926 |
| SUM EGENKAPITAL | | 31 762 440 | 34 997 026 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | 19 | 23 271 356 | 20 859 240 |
| Borettsinnskudd | 20 | 45 368 200 | 45 368 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 68 639 556 | 66 227 440 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 121 006 | 302 343 |
| Skyldig offentlig myndigheter | 21 | 18 077 | 19 330 |
| Påløpne renter | | 576 221 | 5 |
| Påløpne avdrag | | 1 266 073 | 0 |
| Brenselsregnskap | 22 | 366 984 | 581 794 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 88 683 | 278 866 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 3 437 043 | 1 182 339 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 103 839 040 | 102 406 805 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 90 425 200 | 94 225 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

OSLO, 31.12.2008 / 11.03.2009
STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

VIGDIS JØRGENSEN /s/

OLE JOSTEIN RAMSTAD /s/

EIRIK AALAND LITANGEN /s/

MOHAMMED ZAMAN /s/

LINE BERRE HANEBERG /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierene som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 208 756 |
| Parkeringsleie | 64 800 |
| Framleietillegg | 2 878 |
| Trappevask | 183 696 |
| Reg.kapitalkostnader (IN) | 25 340 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 460 130 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | -2 100 |
| Parkeringsleie | -1 420 |
| Brensel | -742 |
| Trappevask | -172 |
| Kapitalkostnader (IN) | -1 502 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 454 194 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Innbetalt borettslaget bankkonto | 579 |
| Demontering/bortkjøring markise | 1 000 |
| If Skadeforsikring, refusjon skade tidligere år | 21 867 |
| Korrigerings 2007 | 145 |
| Leie p-plasser, nøkkelsalg, bodleie m.m. | 66 120 |
| Søppelavgift | 300 |
| Egenandeler feilretting utjevningforbindelse til hovedvannledning | 115 810 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 205 821 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -264 302 |
| Overtid | -17 057 |
| Påløpne feriepenger | -35 556 |
| Arbeidsgiveravgift | -83 068 |
| Pensjonskostnader | -6 528 |
| AFP - pensjon | -6 930 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 800 |
| Refusjon sykepenge | 7 620 |
| Arbeidsklær | -1 409 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -409 030 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 281 024.

I tillegg har styret fått dekket bevertning ved møter, sommerfest og julebord for kr 10.666 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 7 089 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -68 563 |
| OBOS | -5 320 |
| Hjellnes Consult AS | -25 390 |
| Huitfeldt Consulting AS | -2 750 |
| Hammersborg Inkasso | -2 130 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -104 153 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Malermester Harald Askautrud AS | -2 639 507 |
| Malerfirma MD Vedlikehold AS | -3 175 597 |
| Euc AS, tømrerarbeide, stillas, kontroll m.m. | -626 744 |
| SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD | -6 441 848 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -319 344 |
| Drift/vedlikehold VVS | -299 029 |
| Drift/vedlikehold elektro | -276 609 |
| Drift /vedlikehold utvendig anl. | -674 226 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -3 688 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -897 |
| Drift/vedlikehold ventilasj.anl. | -2 813 |
| Drift/vedlikehold parker.anl. | -5 813 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -101 376 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -22 667 |
| Egenandel forsikring | -24 000 |
| Kostnader dugnader | -868 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -8 173 176 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -594 321 |
| Feieavgift | -461 |
| Renovasjonsavgift | -412 758 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 007 540 |

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -183 606 |
| SUM ENERGI / FYRING | -183 606 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -69 361 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -18 630 |
| Verktøy og redskaper | -20 547 |
| Driftsmateriell | -6 110 |
| Lyspærer og sikringer | -5 829 |
| Vaktmestertjenester, Holmlia Vaktm.service AS, 16.juni-1.august | -54 563 |
| Renhold ved firmaer | -269 552 |
| Holmlia Vaktmesterservice AS, strøing | -4 894 |
| Stiftelsen Holmlia Nærmiljø | -186 984 |
| Kontor- og datarekvisita | -10 408 |
| Kopieringsmaterieill | -6 095 |
| Trykksaker | -2 903 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -625 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -12 750 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -10 666 |
| Andre kontorkostnader | -10 504 |
| Telefon/bredbånd | -5 043 |
| Porto | -25 053 |
| Drivstoff biler, maskiner osv | -3 919 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv | -53 116 |
| Bilgodtgjørelse | -8 135 |
| Reisekostnader | -1 070 |
| Bank og kortgebyr | -3 205 |
| Velferdskostnader | -2 996 |
| Konstaterte tap | -1 754 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -796 213 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS | 41 374 |
| Renter av sparekonto i OBOS | 82 249 |
| Renter ved salg leilighet nr. 161 | 772 |
| Renter vedr.kundefordringer | 584 |
| SUM FINANSINTEKTER | 124 979 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| OBOS-lån 1OB928 | -103 897 |
| OBOS-lån 1OB938 | -1 128 113 |
| OBOS-lån 2OB928 | -199 194 |
| Tinglysingsgebyr lån | -1 935 |
| Etableringsgebyr lån | -5 000 |
| Termingebyr OBOS-lån | -390 |
| Oppbevaringsgebyr | -1 008 |
| Provisjon kassakreditt | -6 044 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 445 581 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1984 | 96 750 000 |
| SUM BYGNINGER | 96 750 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.50 og 51.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Feie/sugemaskin | | |
| Tilgang 2004 | 84 320 | |
| Avskrevet tidligere | -48 184 | |
| Avskrevet i år | -12 046 | 24 090 |
| Henger | | |
| Tilgang 1998 | 22 900 | |
| Avskrevet tidligere | -22 899 | 1 |
| Kopimaskin | | |
| Tilgang 1998 | 13 505 | |
| Avskrevet tidligere | -13 504 | 1 |
| Kopieringsmaskin | | |
| Tilgang 1999 | 14 084 | |
| Avskrevet tidligere | -14 083 | 1 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2006 | 48 490 | |
| Avskrevet tidligere | -12 700 | |
| Avskrevet i år | -6 927 | 28 863 |
| Traktor m/redskap | | |
| Tilgang 1999 | 533 574 | |
| Avskrevet tidligere | -533 573 | 1 |
| Data-anlegg | | |
| Tilgang 1994 | 15 121 | |
| Avskrevet tidligere | -15 120 | 1 |
| PC m/printer | | |
| Tilgang 2000 | 19 472 | |
| Avskrevet tidligere | -19 471 | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 52 959 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -18 973 |

NOTE: 16**AKSJER**

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

| | Antall aksjer: | Pålydende: | Balanseført verdi: |
|------------|----------------|------------|--------------------|
| | 26 | 150 | 3 900 |
| SUM | | | 3 900 |

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN | 12 907 |
| Feilført beløp, korrigeres pr. 01.01.09 | 9 023 |
| Avsetning tap på fordringer | 2 243 |
| Andre forskudd, SHN 1.kvartal 09 | 34 587 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 58 760 |

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2009, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2009.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Endring i årets egenkapital fremkommer slik :

| | |
|--|------------|
| Annen egenkapital 01.01.08 | 34 971 926 |
| Egenkapitalutvidelse ved "salg" av tjenesteleiligheter | 829 555 |
| Årets resultat | -4 064 141 |
| Annen egenkapital 31.12.08 | 31 737 340 |

Annen egenkapital pr 31.12.08 består av :

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 31 309 510 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 935 060 |
| Egenkapital fra IN 2008 | 69 717 |
| Reduksjon EK fra IN | -576 947 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 31 737 340 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS annuitetslån nr. 1

Renter 31.12.08: 6,80%, løpetid 13 år

Opprinnelig, 2000

-36 870 200

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

18 075 900

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 518 167

Nedbetalt tidligere, IN

935 060

Nedbetalt i år, IN

69 717

-15 271 356

OBOS annuitetslån nr. 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,80%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2007

-3 000 000

Nedbetalt i år

3 000 000

0

OBOS annuitetslån nr. 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,80%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2008

-8 000 000

Nedbetalt i år

0

-8 000 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-23 271 356**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007, leilighet nr 162

-43 000

Opprinnelig 1964

-45 325 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-45 368 200****NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-5 636

Skyldig arbeidsgiveravgift

-12 441

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-18 077**

NOTE: 22**BRENSELSREGNSKAP**

| | |
|--|----------------|
| Fjernvarme | -1 701 514 |
| Rep./vedlikehold | -4 367 |
| Honorar til OBOS for brenselsregnskap 2008 | -52 907 |
| Deposita brenselsoppgjør | 10 000 |
| Brenselstillegg åkonto | 2 116 032 |
| Oppgjørskonto | -2 573 |
| Skyldig til beboere, uhevet | 2 313 |
| SUM BRENSELSREGNSKAP | 366 984 |

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|----------------|
| Feriepenger | -35 554 |
| OBOS, fakturagebyr | -121 |
| For mye innbetalt av beboer, overføres brenselavregn.08 | -299 |
| OBOS, honorar brenselsregnskap 08 | -52 710 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -88 683 |

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 70 333 459,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008
en bokført verdi på kr 98 826 418,-.

Endring av vedtektenes paragraf 5-1, avsnitt 4

Sakshistorikk: Man ønsker å spisse reglene mer på hvordan gjerder o.l skal se ut. Dette for å få et mer helhetlig utseende i borettslaget.

Saksinformasjon: Paragraf 5-1, avsnitt 4 sier i dag:

Andelseier som har eksklusiv bruksrett til uteområde, har ansvar for vedlikehold av dette, samt rengjøring og maling av gjerde og eventuelle skillevegger som grenser inntil området.

Forslag til vedtak: Paragraf 5-1, avsnitt 4 endres til:

Andelseier som har eksklusiv bruksrett til uteområde, har ansvar for vedlikehold av dette, samt rengjøring og maling av gjerde og eventuelle skillevegger som grenser inntil området. Ved oppsetting og fornying av gjerde og skillevegger må styret kontaktes for skriftlig godkjenning av materialvalg og utførelse.

Gaver til organisasjoner

Sakshistorikk: Styret har ved flere anledninger fått forespørsler fra lokale lag og foreninger fått forespørsel om økonomisk støtte.

På grunn av dagens regler har ikke man hatt tilgang til å gi dette. Og dette er ofte foreninger som er med på å gi et aktivitetstilbud til barn og unge i nærmiljøet.

Saksinformasjon: Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å gi pengegaver til lokale lag og foreninger som styret anser at bidra til et positivt bomiljø i borettslaget. Summen av alle bidragene kan ikke overstige kr 5000,- totalt pr kalenderår.

Forslag til vedtak: Styret gis av generalforsamlingen fullmakt til å gi pengegaver til lokale lag og foreninger som styret anser at bidra til et positivt bomiljø i borettslaget. Summen av alle bidragene kan ikke overstige kr 5000,- totalt pr kalenderår.

Endring av vedtektenes paragraf 4-3, avsnitt 2

Sakshistorikk: Det ønskes å "spisse" vedtektene litt på hva man kan ha på veranda.

Saksinformasjon paragraf 4-3, avsnitt 2 sier i dag:

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forslag til vedtak: Paragraf 4-3, avsnitt 2 endres til:

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio og TV-antenn, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Plassering av skap og lignende på veranda som rager høyere enn verandaens rekkverk er ikke tillatt.

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

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Ole Jostein Ramstad | Ravnåsvn. 13A, 1254 Oslo |
| Antonio Delgado | Ravnåsvn. 5A, 1254 Oslo |
| Bjørg Johnsen (1 år) | Ravnåsvn. 11B, 1254 Oslo |

Styremedlemmer som ikke er på valg:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Vigdis Jørgensen | Hallagerbakken 14C, 1256 Oslo |
| Line Berre Haneberg | Hallagerbakken 8G, 1256 Oslo |

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| 1. Mohammed Zaman | Hallagerbakken 12B, 1256 Oslo |
| 2. Anne Lise Løvik | Ravnåsvn. 9C, 1254 Oslo |
| 3. Nina Olaussen | Ravnåsvn. 11B, 1254 Oslo |

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Hanne Langeland | Ravnåsvn. 13B, 1254 Oslo |
|-----------------|--------------------------|

Oslo,03.2009

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Valgkomite Kjell Sandberg | Hallagerbakken 10 C, 1256 Oslo |
| Valgkomite Hanne Langeland | Ravnåsvn 13 B, 1254 Oslo |
| Valgkomite Bjørg Johnsen | Ravnåsvn 11 B, 1254 Oslo |

[HER SETTES INN – STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ]

[HER SETTES INN – STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ]

[HER SETTES INN – STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ]

[HER SETTES INN – SØNDRE NORDSTRAND ENØK]

[HER SETTES INN – SØNDRE NORDSTRAND ENØK]

[HER SETTES INN – SØNDRE NORDSTRAND ENØK]