



INNKALLING TIL

ORDINÆRT SAMEIERMØTE
(Generalforsamling)
TORSDAG 26. MARS 2015 kl 18.00

På
VESTLI SKOLE
(stemmelokalene, inngang fra Vestlibakken)

(Registrering fra kl 17.30)

Til seksjonseierne i Vestlibakken Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

REPRESENTANT / FULLMAKT

ORDINÆRT SAMIERMØTE TORSDAG 26. MARS 2015

(Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen)

Seksjonsnr: ____ ____ ____ (Samme som nummeret på ringeklokken)

Navn: _____
(Navn på den som fysisk møter)

Vestlisvingen _____, 0969 Oslo

Vedkommende møter som: Seksjonseier Fullmektig

Underskrift seksjonseier: _____

DAGSORDEN

1. Åpning og konstituering	
1.1. Navnefortegnelse/fullmakt	
1.2. Valg av møteleder, referent, protokollunderskrivere og tellekorps	
1.3. Godkjenning av innkalling	
2. Årsberetning 2014	6
2.1. Tillitsvalgte	6
2.2. Generelle opplysninger om sameiet	7
2.3. Forretningsførsel og revisjon	7
2.4. Møtevirksomhet og informasjon	7
2.5. Vaktmestertjenesten	7
2.6. Garasje- og trafikk saker	8
2.7. Bygnings- og forsikrings saker	8
2.8. Velferd og miljø	10
2.9. Kommentarer til årsregnskapet for 2014	12
2.10. Kommentar til budsjett for 2015	13
2.11. Sluttord fra styret	14
3. Årsregnskap for 2014	15
3.1. Revisjonsberetningen	15
3.2. Resultatregnskapet	16
3.3. Balansen	17
4. Godtgjørelse til styret	25
5. Valg av tillitsvalgte	26
6. Innkomne forslag	27
6.1. Utsending av årsberetning, regnskap og referat elektronisk i 2016	27

2. ÅRSBERETNING 2014

2.1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Funksjon	Navn	Valgt	Ansvarsområder
Leder	Tommy Stürtzel Vestlisvingen 94	2014	Økonomi, vaktmester, uteområder og vannkomité.
Medlem	Rune Braathen Vestlisvingen 106	2013	Garasje- og trafikksaker, IT, web og vannkomité.
Medlem	Andre Olstad Vestlisvingen 104	2014	Informasjon, velferd og beboerkontakt
Medlem	Jan Nirs Vestlisvingen 74	2013	Forsikrings- og skadesaker og vannkomité.
Medlem	Oddrun Gunnes Vestlisvingen 78	2014	Informasjon, velferd og beboerkontakt
Vara 1	Björg Haugen Vestlisvingen 102	2014	
Vara 2	Hilde Brostigen Vestlisvingen 74	2014	
Vara 3	Roy Kolstad Vestlisvingen 96	2014	

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

Valgkomiteen:

Annstein Garnes Vestlisvingen 68
Alf Hamre Vestlisvingen 66

Velferdskomiteen:

Aage Linnekaste

2.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

- Sameiet består av 333 seksjoner.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971439343, og ligger i bydel 11 Stovner i Oslo kommune.
- Adresse: Vestlisvingen 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 og 106
- Gårdsnummer 99 og bruksnummer 20.
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
- Sameiet har 1 ansatt.
- Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

2.3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

- Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2013.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
- Sameiets revisor er Rev. Flattum & Co AS.

2.4. MØTEVIRKSOMHET OG INFORMASJON

Det har i perioden vært avholdt:

- 1 ordinært sameiermøte
- 11 ordinære styremøter
- Flere møter og befaringer i vannkomiteen.
- Flere møter og befaringer for betongrehabiliteringen, tidligere byggekomiteen.
- I tillegg har styremedlemmer deltatt på en rekke andre befaringer og møter, både på dag- og kveldstid.

Beboerne er informert gjennom egne skriv til hver husstand, oppslag på tavlene og på sameiets hjemmeside, www.vestlibakken.no

2.5. VAKTMESTERTJENESTEN

2.5.1. VAKTMESTER I SAMEIET

- Vaktmester i hele perioden har vært Arne Helge Johnsen.
- Vaktmesteren har e-postadresse: vaktmester@vestlibakken.no
- Vaktmester deltar i vannkomiteen.
- De siste årene har vi i tillegg hatt vaktmesterassistent i sommerhalvåret. Det har ført til at vi har fått utført oppgaver som vi ellers måtte ha bestilt eksternt.
- Vi er et stort sameie, og styret vurderer fortløpende behovet for 1½ vaktmesterstilling i sommerhalvåret. Vaktmesteren utfører mange oppgaver innendørs som beboerne ikke ser.
- Det er flere som gjennom året har bidratt til å øke trivselen i sameiet, og styret takker alle for innsatsen.

2.5.2. VAKTMESTER UNDER FERIEAVVIKLING

I perioden mai til september har Rune Braathen vært engasjert som vaktmesterassistent. Han har vikariert for vaktmesteren under vaktmesterens ferieavvikling og sykdom.

2.5.3. OPPFØLGING AV VAKTMESTER / VAKTMESTERS OPPGAVER

Styreleder har hatt samtaler med vaktmester i perioden.

2.6. GARASJE- OG TRAFIKKSAKER

2.6.1. FJERNKONTROLL FOR ÅPNING AV GARASJEPORTE

Det er montert utstyr for fjernkontroll på alle garasjeportene. Fjernkontrollene programmeres individuelt og kan bestilles på skjema for nøkkelbrikker på nettsidene, via e-post eller lapp i postkassa til vaktmester. Prisen er kr 700,- pr. fjernkontroll.

2.6.2. BETALING FOR STRØM I GARASJENE

Prisene pr. år er:

Bruk av motorvarmer 600,-

El-bil 1200,-

Bruk av strøm i båser 1800,-

2.6.3. RENGJØRING AV GARASJER

Garasjene ble rengjort i april av ABI NOR.

2.6.4. TRAKTORGARASJEN

I forbindelse med nytt berederrum, ble det bygget et nytt rom til høytrykkspyleren til sameiet i traktorgarasjen. I den forbindelse ble det også byttet port inn til traktorgarasjen.

2.6.5. GJESTEGARASJEN RUNE

Systemet med elektronisk registrering av parkeringstid er videreutviklet og forbedret. Gjester som ikke kan norsk kan velge engelsk tekst.

Systemet er linket opp mot en database fra motorvognregisteret. Inntasting av registreringsnummer vil gi opplysning om fabrikat og farge på bilen. Hvis ikke disse opplysningene stemmer må riktig registreringsnummer tastes inn.

Deretter må man registrere hvem man skal besøke.

Ytterligere informasjon finnes på oppslag og på www.vestlibakken.no

2.7. BYGNINGS- OG FORSIKRINGSSAKER

2.7.1. BETONGREHABILITERINGEN I ØVRE REKKE

Consolvo har sluttført rehabiliteringen på stuesiden i Vestlisvingen 90 til 96.

Nå gjenstår kun en terrasse og en seksjon i 2.underetasje på kjøkkensiden hvor terrassegulvet har løsnet.

2.7.2. INTERNKONTROLL ELEKTRISK ANLEGG

På bakgrunn av tidligere termografering av el-tavle og større fokus på sikkerhet har Vestlibakken inngått en avtale med firmaet Installatørene om internkontroll på el-anlegget.

2.7.3. UTSKIFTING AV VINDUER, VERANDA-OG LEILIGHETSDØRER

Totalt 10 seksjonseiere har benyttet seg av tilbudet fra Origo Bygg og skiftet dører og / eller vinduer i 2014. (Tilbud sendt ut i september 2013)

2.7.4. SKADER PÅ BYGNING

Også i denne perioden har vi flere skader i forbindelse med vanngjennomtrengning fra tak.

Det er flere tidkrevende saker som medfører mye oppfølging og nødvendig bistand fra eksterne fagfolk/konsulenter. Erfaringsmessig medfører bruk av ekstern bistand lang behandlingstid. Styret beklager at dette er tilfelle i flere av våre saker, men må be om forståelse for at det ofte oppstår spørsmål eller utfordringer vi ikke har kompetanse til å løse.

2.7.5. REHABILITERING AV VANNFORSYNINGSANLEGGET

Rehabiliteringen av vannforsyningsanlegget går som planlagt.

Se oppdatert info på www.vestlibakken.no

Nedre rekke er ferdigstilt. Det omfatter: Varmtvanns-, kaldtvanns- og sirkulasjonsrør til hver enkelt leilighet, samt vannmåler for varmtvannsforbruk. Røranlegget i garasjen og totalrehabilitering av berederrommet.

Det er montert tilbakeslagsventil i hver leilighet. Dermed unngås problemet med kaldt vann grunnet gjennomslag hos naboen.

Vannkomiteen har byggemøter hver 14 dag som avsluttes med befaring.

Det er avdekket flere utette våtrom. I hovedsak skyldes dette manglende vedlikehold. Vannkomiteen og Selvaag Prosjekt følger opp fortløpende mot de seksjonseierne det gjelder.

Det er også oppdaget flere tilfeller der hvor beboere har koblet ventilatorer og/eller elektriske vifter direkte til ventilasjonsanlegget. Dette er ikke tillatt da det forstyrrer luftstrømmen til de andre seksjonene i oppgangen og Andenæs sørger for å demontere dette, der hvor beboer selv ikke har gjort det.

Vannkomiteen har også observert under befaring at det er mange som ikke har tilstrekkelig lufting i leiligheten. Det er plassert lufteluker over kjøkken- og stuevindu i sideleilighetene og disse bør til enhver tid så minimum på 1/2 stilling, slik at luften får anledning til å sirkulere i leiligheten. I midten foregår utlufting mellom stue og kjøkken. Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå dårlig inn klima og soppdannelser.

Det har vært få klager, men mange positive tilbakemeldinger under rehabiliteringen.

2.7.6. FORSIKRING

Etter ferdigstillingen i nedre rekke har vi forhandlet oss frem til en reduksjon av forsikringspremien hos Gjensidige fra 1 200 000 til 883 080 kr. Når rehabiliteringen av vannforsyningsanlegget er helt ferdig kan vi forvente ytterligere prisreduksjon.

Vi har hatt 9 skader i 2014 som dekkes av forsikringen.

Styret har lagt ned mye arbeid med enkelte seksjonseiere som ikke utbedrer våtrom i henhold til våtromsnormen. Vi har hatt flere tilfeller av følgeskader i naboileiligheter.

Styret har i samarbeid med forsikringsselskapet innført en forhøyet egenandel ved skader grunnet manglende vedlikehold. Dette for å redusere forsikringspremien. I disse tilfellene har styret krevd regress i henhold til vedtektenes punkt 4.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

2.8. VELFERD OG MILJØ

2.8.1. TENNING AV JULEGRAN.

Det ble dessverre ikke noe arrangement i forbindelse med tenning av julegranene i 2014. Det var lite tilbakemeldinger i etterkant og det nye styret bør vurdere behovet for et slikt arrangement i 2015.

2.8.2. UTEOMRÅDENE

Arbeidet med å forskjønne uteområdene fortsetter. I skråningen ved Vestlisvingen 66-68 og mellom 76 og 78 er det plantet og lagt på bark.

Fjerning av gamle hekker er foretatt i nedre rekke og styret anbefaler kommende styre om å videreføre arbeidet med beplantning.

Styret har i perioden anskaffet flere LED-lys som styres av bevegelses-/luxsensor.

2.8.3. LEKEPLASSER

Sameiet har en avtale om årlig ettersyn av alle lekeplassene på sameiets område, samt den lille på kommunal grunn utenfor VS 92.

Feil og mangler i denne rapporten rettes fortløpende.

2.8.4. KILDESORTERING / GJENVINNING

De aller fleste er flinke til å sortere avfall. Dessverre har det blitt en forverring av forsøplingen både i og rundt papirskurene.

Styret oppfordrer andre beboere til å rettlede de som gjør dette.

Renovasjonsetaten har gjentatte ganger vært i kontakt med sameiet på grunn av vedlikehold av tømmeluker. Av økonomiske årsaker har styret denne gangen klart å utsette etablering av avfallsbrønner.

2.8.5. BOMBEROMMET

Bomberommet brukes som arbeidsbrakke av Andenes under rehabiliteringen av vannforsyningsanlegget.

2.8.6. DUGNAD

Mange deltar på de arrangerte dugnadene.

Systemet med refusjon gjennom redusert innbetaling påfølgende år videreføres.

Styret har ført lister over samtlige deltakere og denne er sendt til forretningsfører, OBOS. Innbetaling til dugnadskontoen for 2015 vil da være justert etter dette.

Styret oppfordrer beboerne til å arrangere egne dugnader i oppgangen. Mange steder er det behov for maling av hvite vegger (spesielt ved søppellukene) og gelendere. De som ikke ønsker eller har mulighet til å delta på dugnader bidrar gjennom dugnadskontoen til å finansiere nødvendig vedlikehold av uteområdene. At mange møter opp på dugnadene gjør at de aktuelle oppgavene blir gjennomført på kortere tid. I tillegg er dette en anledning til å hilse på nye og gamle naboer.

2.8.7. MALING AV TERRASSEVEGGER OG TAK

Vi har hatt utdeling av maling over en periode på tre år. Det er 234 seksjonseiere som har malt. Det gjenstår da 99 som det kommende styret må kontakte.

2.8.8. MALING AV INNGANGSPARTIER

Malingsarbeidet er ferdigstilt.

I perioden har styret også skiftet ut lampene utenfor oppgangsdøren med ledlamper som automatisk skrur seg på ved skumring av på morgenen.

I tillegg har man sikret at de som bor ned-/oppover i etasjene ikke opplever at noen har slukket lyset i oppgangen, ved at lysbryteren er låst.

Det er også etablert nye husnummerskilt med led-belysning som tennes/slukkes sammen med oppgangslampen.

Den planlagte oppgraderingen av inngangsdørene er utsatt og det kommende styret må vurdere videre fremdrift.

2.8.9. BRUK AV TERRASSER SOM LAGERPLOSS

Oppsamling av skrot på terrassen er til sjenanse for andre beboere og er brudd på husordensreglenes § 2-6: *"Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser."* Også i år har styret måttet kontakte beboere for å få fjernet søppel. Vi vil nok en gang få minne om at dette kan leveres gratis på Haraldrud eller hos butikker som selger slikt utstyr. Vi vil rose de mange som setter sin ære å ha det ryddig og pent rundt seg, til glede for seg selv og andre.

2.8.10. VINTERLAGRING AV SYKLER

Også denne vinteren har vi tilbudt vinterlagring av sykler i bomberommet. Mange har benyttet seg av ordningen.

2.8.11. KOMPRIMATORBIL

Styret bestilte komprimatorbil i april 2014. Vi har gått tilbake til ordningen med at den kommer på kveldstid og at beboerne skal kaste eget avfall på bilen. Det fungerte godt og ordningen vil bli videreført.

Dessverre ble det også (som ofte tidligere) satt ut en del ulovlig søppel (elektriske artikler og maling/løsningsmidler). Dette førte til mye ekstraarbeid for vaktmester og utgifter til ekstra transport for sameiet.

2.8.12. PARABOLANTENNER

Styret har også i 2014 måttet purre på mange som har hatt ulovlig plasserte parabolantennener. De aller fleste av disse er nå tatt ned eller flyttet. I ettertid er det imidlertid satt opp nye antenner andre steder i sameiet.

Hos mange som har fjernet antennene gjenstår fremdeles tetting av hull i betongen. Vaktmester er behjelpelig med dette og kan kontaktes for avtale.

2.8.13. KLAGER

Styret mottar mange henvendelser der det er beboere som klager på sine naboer. Klagene gjelder støy, vond lukt, sykler i oppgangen, forsøpling og hærverk. Styret følger opp slike saker etter beste evne, og benytter også forretningsfører i den grad det er nødvendig. Vi gjør oppmerksom på at tilfeldige og muntlige klager ikke behandles, og at styrets medlemmer ikke kan "megle" i nabokrangler. Ved husbråk eller truende situasjoner kontaktes politiet.

Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer, og følge de vedtekter og husordensregler som er vedtatt.

2.9. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 11 160 203.

Dette er kr 1 983 5857 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnaden har blitt trukket ut for å dekke lånet.

Andre inntekter består i hovedsak av 223 659 salg av nøkler og bompenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 26 212 267.

Dette er kr 1 371 067 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man ikke hadde budsjetter med maling av inngangspartier.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 15 450 382 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 997 084.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

2.10. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 200 000 til større vedlikehold som omfatter rørrehabiliteringen og prosjektledelse knyttet til dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er redusert med kr 175 197 som følge av rørrehabiliteringen sameiet utfører nå.

Lån

Vestlibakken Boligsameie har lån i Nordea.

Halvparten av lånet er basert på fast rente og halvparten er basert på NIBOR.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på 5% økning felleskostnadene fra 01.01.15

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

2.11. SLUTTORD FRA STYRET

Styret takker for tilliten som ble vist oss på forrige generalforsamling.

Årets beretning gjelder kalenderåret 2014 mens tidligere beretninger har omhandlet perioden mellom årsmøtene. Endringen er gjort etter ønske fra forretningsfører, OBOS.

Det er mange små og store oppgaver som skal løses i et så stort sameie. Dette stiller store krav til arbeidsinnsats fra styret.

I 2014 ble det satt fokus på utviklingen med stadig flere oppkjøp av leiligheter for utleie. Ikke alle er useriøse, men ombygging til "hybelhus" og stadige utskiftninger av beboere skaper utrygghet og forringer bomiljøet vårt.

Takk til Vestli vel for at de har skapt blest om problemstillingen ved å arrangere folkemøte på Rommen scene.

Vi vil minne om at den enkelte beboer har ansvar for eget bomiljø. Mye kan gjøres, og mange konflikter kan unngås ved at naboer snakker sammen og blir enige om hvordan de ønsker å ha det i sin oppgang. Da er det også viktig å respektere de ordninger man er blitt enige om. Styret oppfordrer flere til å velge oppgangsvært som bindeledd til styret og pådriver til dugnader og andre aktiviteter i oppgangen.

Oslo, 10. mars 2015
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Oddrun Gunnes /s/

Rune Braathen /s/

Jan Nirs /s/

Andre Olstad /s/

3. ÅRSREGNSKAP 2014

3.1. REVISJONSBERETNINGEN

Til årsmøtet i
Vestlibakken Boligsameie

REVISJONSBERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlibakken Boligsameie som viser et underskudd på NOK 15.450.382.. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per den dato, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notecopplysninger.

Styret og forretningsforets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vestlibakken Boligsameie per 31. desember 2014 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

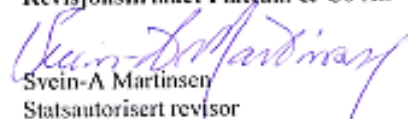
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mars 2015

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Svein-A. Martinsen
Statsautorisert revisor

3.2. RESULTATREGNSKAPET

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	Note	2014	2013	2014	2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 936 544	12 806 682	12 858 060	11 390 000
Andre inntekter	3	223 659	487 394	286 000	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 160 203	13 294 075	13 144 060	11 670 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-888 963	-951 443	-874 800	-997 800
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-83 713	-75 692	-75 700	-84 000
Revisjonshonorar	6	-15 675	-15 625	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-150 000	-75 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-381 555	-404 798	-440 000	-397 000
Konsulenthonorar	7	-126 979	-153 514	-100 000	-80 000
Kontingenter		-4 400	0	0	-4 400
Drift og vedlikehold	8	-18 514 304	-5 581 511	-16 624 000	-15 950 500
Forsikringer		-1 073 297	-1 156 715	-1 200 000	-898 100
Festeavgift		-450 596	-462 545	-470 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-1 650 053	-1 576 045	-1 600 000	-1 946 500
Energi/fyring		-1 039 021	-1 324 168	-1 350 000	-1 350 000
Kabel-/TV-anlegg		-949 146	-928 361	-940 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-634 565	-919 430	-750 700	-753 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 212 267	-13 874 847	-24 841 200	-24 287 300
DRIFTSRESULTAT		-15 052 064	-580 772	-11 697 140	-12 617 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 342 125	27 339	60 000	35 000
Finanskostnader	12	-1 740 443	-1 230 612	-2 000 000	-1 774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-398 318	-1 203 273	-1 940 000	-1 739 000
ÅRSRESULTAT		-15 450 382	-1 784 044	-13 637 140	-14 356 300
Overføringer:					
Udekket tap		-15 450 382	-751 585		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 032 459		

3.3. BALANSEN**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		88 301	88 301
Andre varige driftsmidler	13	365 439	449 152
Langsiktige fordringer	14	17 501 188	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 954 928	537 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	53 514	185 652
Kundefordringer		127 511	151 726
Kortsiktige fordringer	16	1 108 339	213 612
Driftskonto i OBOS-banken		651 638	9 393 921
Innestående i andre banker		311 375	202 048
Sparekonto i OBOS-banken		2 957 329	0
SUM OMLØPSMIDLER		5 209 706	10 146 959
SUM EIENDELER		23 164 634	10 684 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fond Vannforsyning		552 635	552 635
Udekket tap	17	-17 681 268	-20 815 773
SUM EGENKAPITAL	18	-17 128 633	-20 263 138
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	36 056 745	28 584 887
Annen langsiktig gjeld	20	23 900	23 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 080 645	28 608 787
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		523 075	526 461
Leverandørgjeld		2 708 240	1 110 607
Skyldig til offentlige myndigheter	21	194 650	171 215
Påløpte renter		263 915	252 098
Påløpte avdrag		268 143	0
Annen kortsiktig gjeld	22	254 598	278 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 212 622	2 338 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 164 634	10 684 411

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10. mars 2015,
Styret i Vestlibakken Boligsameie

Tommy Stürtzel /s/

Oddrun Gunnes /s/

Rune Braathen /s/

Jan Nirs /s/

Andre Olstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

TOMTEKOSTNADER

Tomten er festet fra Oslo kommune i 90 år fra 1972.

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.

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.

Det er foretatt en prinsippendring med føring av lån Nordea som ikke gjelder alle beboere.

Det er avsatt fordring, tilsvarende lånebeløpet, og avsetningen er ført mot egenkapital.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie		673 200
Leie garasjer		181 200
Framleietillegg		98 367
Leie tidl.år		-4 880
Felleskostnader		8 628 055
Dugnad		128 250
Trappevask		319 680
Kabel-TV		927 072
Lån/renter	2 332 342	
Innbetalt til lån/rente er avregnet mot lånekostnaden	<u>-2 332 342</u>	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		10 950 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie		-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		10 936 544

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger innbetalt	152 607	
Bompenger refundert	<u>-16840</u>	137667
Garasjeleie 09.11-06.13		6 600
Korrigeringer på reskontro		163
Salg av nøkler		31 250
Salg portåpnere		25 200
Refusjon søppeltømming		2 094
Leie antenneplass Netcom, 2013		41 308
Kredinota antenneleie, Netel As, 2013		-41 308
Nøkkelinnbetalinger betalingsterminal		14 685
Lokalleie		6 000
SUM ANDRE INNTEKTER		223 659

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte		-579 348
Overtid		-36 911
Påløpte feriepenger		-83 592
Arbeidsgiveravgift		-157 723
Pensjonskostnader		-4 714
AFP-pensjon		-1 386
Yrkesskadeforsikring		-562
Gruppeliv/ulykke		-2 821
Personalforsikring		-14 270
Arbeidsklær		-7 637
SUM PERSONALKOSTNADER		-888 963

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014, og er på kr 250 000.-.

I tillegg har styret fått dekket bevertning o.a. for kr 3 049.-, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 675.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-77 069
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 693
Andre konsulentthonorarer	-23 218
SUM KONSULENTHONORAR	-126 979

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar	-6 356
Prosjektledelse	-645 265
Bygningsgebyr	-19 110
Andenæs VVS as	-13 518 750
Andenæs VVS as, tilleggsarbeider	-249 160
Andenæs VVS as, berederrom	-1 418 903
Consolvo AS	-368 249
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 225 793
Drift/vedlikehold bygninger inkl. maling av inngangspartier	-1 424 140
Drift/vedlikehold VVS	-61 583
Drift/vedlikehold elektro	-458 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 170
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 119
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 223
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 514 305

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 206 588
Renovasjonsavgift	-443 465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 650 053

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 403
Container	-95 518
Skadedyrarbeid	-3 575

Diverse leiekostnader/leasing	-21 272
Verktøy og redskaper	-13 973
Driftsmateriell	-42 052
Lyspærer	-7 416
Renhold ved firmaer	-365 839
Andre fremmede tjenester	-6 550
Kontor- og datarekvisita	-311
Kopieringsmaterieill	-6 268
Trykksaker	-19 767
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 156
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 049
Andre kontorkostnader	-1 878
Telefon/bredbånd	-9 347
Telefon, annet	-20 747
Porto	-21 868
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 090
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-73 630
Bilgodtgjørelse	-6 987
Reisekostnader	-1 043
Bankgebyr	-4 214
Velferdskostnader	-3 586
Konstaterte tap	-24 168
Tilbakeførte avsetninger tap på fordringer	136 740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-634 565

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	24 073
Utbytte Gjensidige Forsikring	36 787
Renter lån Nordea avregning med beboere	1 117 633
Andre renteinntekter	563
SUM FINANSINNTEKTER	1 342 125

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Nordea		-1 113 236
Termingebyr / forsinkelsesrente lån Nordea		-4 897
Renter lån Nordea (Rehabiliteringslån)		-618 229
Termingebyr lån Nordea (rehab)		-1 000
Renter på leverandørgjeld		-497
Andre rentekostnader		-2 584
SUM FINANSKOSTNADER		-1 740 443

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2013	68 750	
Avskrevet tidligere	-5 729	
Avskrevet i år	-13 750	
		49 271
Traktor		
Tilgang 2009	699 625	
Avskrevet tidligere	-349 924	
Avskrevet i år	-69 963	
		279 739
Usolgte garasjeplasser		
Kostpris	36 429	
		36 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		365 439

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-83 713****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring beboere lån Nordea saldo 01.01	18 584 888	
Avregnet i år	-1 083 700	
Saldo 31.12		17 501 188
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		17 501 188

Fordring tilsvarer lån i Nordea, omfatter ikke alle beboere.

NOTE: 15**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader		57 534
Avsatt tap på krav		-4 020
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER		53 514

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	6 956
Fordringer styret - ikke innleverte kvitteringer	59 563
Lønnsforskudd vaktmester	48 281
Skattetrekk overført OBOS	134 091
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	859 448
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 108 339

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 18**EGENKAPITAL**

Sum udekket tap 01.01.14	-20 815 773
Sum Fond- Vannforsyning 01.01.14	552 635
Korrigert for lån Nordea (ikke alle beboere) - avsatt fordring	18 584 887
Årsresultat 2014	-15 450 382
SUM EGENKAPITAL	-17 128 633

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån. Det er et Nibor-lån. Løpetid 30 år.

Halvparten av lånet er bundet til en fastrente på 4,71%.

Den flytende renten er 31.12.14: 1,70 %.

Opprinnelig 2004	-27 800 000	
Nedbetalt tidligere	9 215 112	
Nedbetalt i år	1 083 700	
		-17 501 188

Nordea

Lånet er et serielån med flytende Nibor rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,13%. Løpetiden er 8 år.

Låneramme 40 000 000.-.

Opprinnelig 2013	-10 000 000	
Dellån 2014	-10 000 000	
Nedbetalt i år	1 444 443	
		-18 555 557

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 056 745
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-23 900
--------------------	--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-23 900
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-134 091
----------------	--	----------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-60 559
----------------------------	--	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-194 650
---	--	-----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-83 592
-------------	--	---------

Avregningskonto lån Nordea til gode		-132 285
-------------------------------------	--	----------

Ukjente innbetalinger		-24 003
-----------------------	--	---------

Vøyensvingen 11 AS		-14 718
--------------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-254 598
-----------------------------------	--	-----------------

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse i 2015 til styret er satt til kr 250 000 og godtgjørelse i 2015 til vannkomité er satt til kr 150 000. Godtgjørelsen er uendret fra 2014.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Valgkomiteen vil redegjøre for sitt arbeid og komme med sin innstilling på årsmøtet.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1. UTSENDING AV ÅRSBERETNING, REGNSKAP OG REFERAT ELEKTRONISK I 2016

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker sameiermøtets tilslutning til å distribuere årsberetning, regnskap og referat elektronisk.

De som ønsker å reservere seg mot dette og fortsatt få tilsendt alt i papirform, vil selvfølgelig få anledning til dette og denne reservasjonen vil gjelde så lenge man ikke opphever den selv.

Innkalling, fullmaktskjema og agenda vil bli sendt ut i papirform som tidligere.

Her vil det fremgå at øvrige dokumenter kan hentes elektronisk på www.vestlibakken.no og at de som ikke har reservert seg men allikevel ønsker de i papir, kan få de tilsendt ved å henvende seg til forretningsfører eller styret.

Begrunnelse:

Staten vil fra 1.januar 2016 innføre elektronisk kommunikasjon som hovedform ovenfor de som ikke motsetter seg dette.

Styret ønsker også å følge med i samfunnsutviklingen på dette området.

Styret anslår at man kan spare ca 20 000 – 30 000 i året på å gå over til elektronisk distribusjon av nevnte papirer.

Elektronisk distribusjon vil også medføre raskere tilgang på dokumentene.

ORIENTERING OM STYRETS DRIFT

Styret

Styret har kontor i Vestlisvingen 82 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styrerrommet har e-postadresse styret@vestlibakken.no
Se sameiets hjemmeside på www.vestlibakken.no for ytterligere informasjon.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har e-postadresse vaktmester@vestlibakken.no

Parkering

Det følger garasjeplass med de fleste eierseksjonene. Ønskes ekstra plass kontaktes garasjeansvarlig i styret.

Sameiet har egen gjesteparkering under Vestlisvingen 90. De til enhver tid gjeldene regler for parkering er skiltet i garasjen og lagt ut på hjemmesiden.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkkelbrikker til inngangsparti, garasje og bodgang kjøpes hos styret.

Navn på ringetablå endres av styret eller vaktmester ved melding om overtakelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82641572.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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 sameiet 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.

Kabel-TV, telefoni og bredbånd

Vestlibakken Boligsameie har inngått en kollektiv avtale med GET som gir alle beboere TV, telefoni og internett-tilgang. Dette er en del av fellesutgiftene som betales hver måned.