

Innkalling til ordinært årsmøte 2014

Ordinært årsmøte i Etterstadkroken Vel avholdes torsdag 12. juni 2014
kl. 19:00 på Rica Helsefyr Hotel, Strømsveien 108.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om at trapp er umulig og forsere.
 - B) Forslag om rekkverk i bakken ned til garasje i 7 C og D.
 - C) Forslag om felles grillplass.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 14.5.2014
Styret i Etterstadkroken Vel

Terje Næss/s/ Knut Tony Sjø/s/ Kjersti Hjelset/s/ Lasse Jansen/s/ Cathrine Johansen/s/

Hans Otto Johansen/s/ Brit Myhrvold/s/ Roger Skau/s/

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Etterstadkroken Vels tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Terje Næss	2013 - 2014
Nestleder	Knut Tony Sjø	2013 - 2014
Styremedlem	Kjersti Hjelset	2013 - 2014
Styremedlem	Lasse Jansen	2013 - 2014
Styremedlem	Cathrine Johansen	2013 - 2014
Styremedlem	Hans Otto Johansen	2013 - 2014
Styremedlem	Brit Myhrvold	2013 - 2014
Styremedlem	Roger Skau	2013 - 2014
Varamedlem	Odd Rune Andersstuen	2013 - 2014
Varamedlem	Geir Dorp	2013 - 2014
Varamedlem	Arild Heggland	2013 - 2014
Varamedlem	Lars-Erik Klaveness	2013 - 2014
Varamedlem	Lars Arild Melander	2013 - 2014
Varamedlem	Mohammad Ali Palizban	2013 - 2014
Varamedlem	Tarjei Joten Svensen	2013 - 2014

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 5 menn. Etterstadkroken Vels styre sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken Vel

Etterstadkroken Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 529 695, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Etterstadkroken Vel følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Etterstadkroken Vel har Ingen ansatte.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Styrets arbeid

Styremøter: Det har vært holdt sju styremøter.

Det ble avholdt dugnad 23. april med barking av bed. Det var godt fremmøte og fint vær. Container har vært satt ut høsten 2013 og våren 2014.

Våren 2013 nedla Bravida sin ventilasjonsavdeling. Vi sto dermed uten avtale. Ny avtale er inngått med Oras.

Vår tidligere avtale med Gårdpass om snømåking gikk ut. Ny avtale med Gårdpass ble inngått etter at styret innhentet flere tilbud.

Styret oppdaget i april ved en tilfeldighet at fellesarealene mellom blokkene, grunnen hvor vi har plener, lekeplasser, internveier osv. aldri er blitt overført til beboerne i Etterstadkroken. Dette skyldes en feil eller forglemmelse hos utbygger. Styret har tatt kontakt med Pecunia AS som sto bak utbyggingen. Pecunia har lovet å ordne opp i saken uten ulempe for beboerne i Etterstadkroken. Saken er under arbeid. Styret i Etterstadkroken Vel har engasjert advokat i OBOS for å forsikre oss om at dette blir riktig gjennomført.

Advokaten vil også hjelpe styret i forbindelse med et forslag til endring av reguleringsplanen for nabotomten. Oslo kommune ønsker å legge et fortau over nedkjøringen til nedre plan og garasje 7.

Styret vurderer bruk av trappen mellom 5 G og 5 F som uforvarsilig. Å etablere ny trapp, vil medføre svært høye kostnader som det ikke er rom for i Velets budsjett. Styret har derfor besluttet å stenge trappen og forlenge gjerdet mellom de to blokkene.

Styret har vedtatt at det skal flagges på 1. og 17. mai. Flagging utover dette er opp til det boligselskapet som har ansvar for flagging. Ansvaret rullerer slik: 5 CD(2014), 5 EF, 5 G, 5 H, 7 CD, 7 AB, 7 EF og 5 AB.

Beboerinfo: Sjøppel som ikke kan kastes i avfallsbrønnene må beboerne selv kaste i containerne som settes ut vår og høst eller kjøre bort til kommunens anlegg på Haraldrud. Der er det gratis for privatpersoner å deponere avfall av alle slag. Farlig avfall, kjemikalier, maling osv. kan også kastes ved Shell-stasjonen på Ensjø. Sjøppelposer skal ha dobbel knute.

Styret minner om at hunder ikke skal luftes på fellesarealene og at de skal holdes i bånd inne på området.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Etterstadkroken Vels eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Etterstadkroken Vels forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 2 149 406,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 2 030 763,-.

Resultat

Årets resultat på kr 125 679,- foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til Vellets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er Etterstadkroken Vels tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til lagets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Etterstadkroken Vels arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 290 973,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på Etterstadkroken Vels skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester Etterstadkroken Vel anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

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

Oslo, 14.5.2014
Styret i Etterstadkroken Vel

Terje Næss/s/ Knut Tony Sjø/s/ Kjersti Hjelset/s/ Lasse Jansen/s/ Cathrine Johansen/s/

Hans Otto Johansen/s/ Brit Myhrvold/s/ Roger Skau/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ETTERSTADKROKEN VEL

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for ETTERSTADKROKEN VEL, som viser et overskudd på kr 125 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 selskapets 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 selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til ETTERSTADKROKEN VEL per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Revisors beretning - 2013 - ETTERSTADKROKEN VEL, side 2***Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 21. mai 2014

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 328 260	1 328 260	1 328 260	1 328 260
Andre inntekter	3	821 146	743 223	760 000	850 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 149 406	2 071 483	2 088 260	2 178 260
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 635	-6 710	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-18 303	-17 668	-19 000	-19 000
Konsulenthonorar	7	-8 521	-8 570	-15 000	-15 000
Kontingenter		-300	-300	0	0
Drift og vedlikehold	8	-136 295	-251 384	-219 000	-145 000
Forsikringer		-2 530	-2 238	-2 500	-2 700
Energi/fyring		-5 035	4 524	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-820 916	-734 756	-760 000	-850 000
Andre driftskostnader	9	-919 129	-835 914	-775 000	-860 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 030 763	-1 967 115	-1 925 600	-2 026 800
DRIFTSRESULTAT		118 643	104 368	162 660	151 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 289	2 927	1 500	3 000
Finanskostnader	11	-252	-545	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 036	2 382	1 500	3 000
ÅRSRESULTAT		125 679	106 750	164 160	154 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 679	106 750		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	550
Driftskonto OBOS-banken / OBOS		16 092	43 281
Sparekonto OBOS-banken / OBOS		311 469	154 610
SUM OMLØPSMIDLER		327 561	198 441
SUM EIENDELER		327 561	198 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		290 973	165 294
SUM EGENKAPITAL		290 973	165 294
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		352	352
Leverandørgjeld		36 236	32 795
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 588	33 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		327 561	198 441
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.5.2014
Styret i Etterstadkroken Vel

Terje Næss/s/ Knut Tony Sjø/s/ Kjersti Hjelset/s/ Lasse Jansen/s/ Cathrine Johansen/s/

Hans Otto Johansen/s/ Brit Myhrvold/s/ Roger Skau/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektsføring av fellekostnader skjer kvartalsvis.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VUDERING AV EIENELER 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto 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**

Felleskostnader	1 328 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 328 260

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering GET	821 146
SUM ANDRE INNETEKTER	821 146

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 966 jfr. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 5 635.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 521
SUM KONSULENTHONORAR	-8 521

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-1 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 295

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 580
Container	-68 225
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 699
Lyspærer og sikringer	-46 373
Vaktmestertjenester	-401 430
Renhold ved firmaer	-127 859
Snørydding/gressklipping	-234 098
Andre fremmede tjenester	-4 800
Trykksaker	-2 009
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 966
Telefon, annet	-1 629
Porto	-9 334
Bankgebyr	-126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-919 129

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	735
Renter av sparekonto i OBOS-banken / OBOS	1 122
Renter av sparekonto i OBOS	5 737
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-305
SUM FINANSINNTEKTER	7 289

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-248
Renter og provisjon kassekreditt	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-252

Forslag A)

Forslag fra Hans Ludvigsen

Trapp ved trafo er umulig å forsere for de med barnevogn og handikappede. Kommunen dekker utgifter til arbeid hvis pris leveres. Det har vært ulykke i trappa.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Forslag B)

Forslag fra Hans Ludvigsen

Bakken ned til garasje 7 CD er bratt. Derfor bør det settes opp et rekkverk. De med handicap har problemer med å komme opp og ned bakken. Oslo kommune dekker slike saker hvis man har anbudspris. Tursti som ender i nedkjøring til garasjen er livsfarlig om vinteren. Kommunen må kontaktes om saken.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gir ikke sin tilslutning nå, da saken må ses i sammenheng med utbygging i Brynsengfaret 8-12.

Forslag C)

Forslag fra Jane Thom og Lars-Petter Olsen

Vi foreslår at det blir opparbeidet en felles grillplass for fellesskap og sosialt samvær på en av plenene mellom blokkene. Med regler for bruk.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke forslaget

Orientering om Vellets drift.

Forsikring

Vellets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565767.

Oppstår det skade, skal en 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.

HMS

Internkontroll innebærer at Vellet 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 Vellet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Etterstadkroken Vel er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til lagets fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2010 Ny avfallsløsning