

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Til medlemmene

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Søndre Rød Huseierforening

Tid; tirsdag 22. mars 2011 - kl 19.00

Sted; Røa Eldresenter, Vækrøveien 207, 3 etg.

Til behandling foreligger;

1. Konstituering

Valg av møteleder, valg av referent, spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt, to til å medundertegne protokollen.

2. Styrets årsberetning for 2011 (se vedlegg 1.1 t.o.m.1.5)

Styrets forslag til vedtak; Årsberetningen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret 2010 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap (se vedlegg 2.1 t.o.m. 2.8)

Styrets forslag til vedtak; Regnskapet viser et overskudd på kr.201 274,- som overføres til andre fond.

4. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret

Styrets forslag; kr 84.000,- til intern fordeling.

5. Valg av revisor

Styrets forslag; KPMG A/S.

6. Innkommet forslag fra Bjørn Skogstad.

VARMEKABLER I INN/UTKJØRING TIL GARASJEN I SØNDRE RØD NO. 1

Utkjøring fra garasjen i Søndre Rød no.1 er utformet som en bakke som ender i en 90 graders sving ut på gangveien gjennom område. Om vinteren kan det være problemer både med manglende brøyting og stor trafikk av gående som gjør utkjøring fra garasjen problematisk. Jeg foreslår at generalforsamling vedtar at det legges varmekabler i veien foran garasjen i Søndre Rød No.1

Styrets kommentar: Styret mener dette er et godt forslag som vil øke trafikksikkerhet og framkommelighet på området. Styret viser til at det er lagt varmekabler andre steder på området med god erfaring.

7. Innkommet forslag fra Are Stray.

Lekeapparatene ved Søndre Rød 5 ble fjernet for en del år tilbake. Jeg foreslår nå at huseierforeningen erstatter disse med et permanent oppsatt bordtennisbord. Bordet er vedlikeholdsfritt, og krever ikke innpakning eller ettersyn på vinterstid. Jeg tror dette kunne være et bra tilbud alle beboere på Søndre Rød. Jeg har i første omgang forhørt meg med mine naboer i nummer 5, som synes at dette høres ut som et fornuftig forslag.

Styrets kommentar: Styret mener det er viktig å legge til rette for lek på fellesområdene på Søndre Rød. Styret mener lekeapparater er bedre egnet og når flere enn å montere et utendørs bordtennisbord. Styret er også usikker på de totale kostnadene ved å sette opp et utendørs bordtennisbord.

8. Budsjettforslag 2011 (se vedlegg 3.1 og 3.2)

Budsjettet er satt opp med et forventet underskudd kr. 233.000,-.

Avdrag på lån ventes å bli kr. 155.000,-. Huseierforeningen tar opp et nytt lån på kr. 495 000,-

Fellesutgiftene økes med 5 % fra 01.07.2011.

9. Valg

Leder og et styremedlem for 2 år, 3 varamedlemmer for 1 år, 2 valgkomitemedlemmer for 1 år

Oslo, den 11. 03. 2011
SØNDRE RØD HUSEIERFORRENING
STYRET

Vedlegg for øvrig: Skjema for utleie
Adgangstegn/fullmakt

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2010

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Jørn Rolfsen	valgt for 1 år 2010
Styremedlem:	Tomine Usterud	valgt for 2 år 2010
Styremedlem:	Gunnar Ramstad	valgt for 2 år 2009
Stryemedlem:	Jorun Fougner	valgt for 2 år 2010
Styremedlem:	Stein Bønkan	valgt for 2 år 2010 (Leilighetshusene)
Varamedlem:	Lars Erik Furre	valgt for 1 år
Varamedlem:	Pia Gjesme Holm	valgt for 1 år
Varamedlem:	Karianne Tandberg Brevik	valgt for 1 år
Valgkomite:	Erik Nandrup	valgt for 1 år
Valgkomite:	Lars Christian Stenseng	valgt for 1 år

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Huseierforeningens revisor er KPMG A/S v/ Asbjørn Næss.

3. BYGNINGER

Boligene i Søndre Rød Huseierforening 1-21, 2-22 består av:

64 rekkehusleiligheter og 2 blokker der Det Norske Veritas Eiendom bestyrer 29 leiligheter, 1 leilighet er i privat eie.

Huseierforeningens fellesareal har gårdsnr. 11, bruksnr. 2 i Oslo kommune.

Det er en garasjeplass til hver leilighet. Parkeringen finner sted under blokkene og i frittstående garasjehus. I tillegg er det 15 plasser i separate garasjer.

4. FORSIKRINGER

Søndre Rød Huseierforening har fellesforsikring i Tryg, polise nr. 5161398.

Forsikringen omfatter den totale bygningsmasse, unntatt påbygg. Forsikringen omfatter også grøntarealer og garasjeanlegg. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, ei heller påbygg. Påbygg må huseieren selv melde inn på hovedforsikringen.

Hvert år indeksreguleres alle forsikringer. Økningen er lik for alle forsikringselskapene. I tillegg tas det hensyn til skadeomfanget. Bygningsindeksen beregnes av Statistisk Sentralbyrå (SSB).

Skade skal meldes til ABBL's forsikringsansvarlige Peder Kleven. Egenandel ved skade er kr. 6000,-. Styret vedtok på styremøte 13.2.2003 at egenandelen skal betales av den enkelte huseiere.

5. EIENDELER OG GJELD – OPPGAVEPLIKT TIL LIKNINGSKONTORET

Medlemmene fikk i februar oppgave med oppstilling over den enkelte leilighets andel av lagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Selvangivelsen korrigeres med disse tallene.

6. REGNSKAPET FOR 2010

Regnskapet viser et overskudd på kr. 201 274,- som foreslås overført til andre fond.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, med unntak av bygging av garasje. Det henvises her til sak 6 fra Generalforsamlingen for 2010. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av huseierforeningen, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr. 4.362,- revisors godtgjørelse. Forvaltningshonoraret ble økt med 3 % med virkning fra 01.01.10. Styret har ikke mottatt lønn eller annen godtgjørelse ut over det styrehonorar som ble fastsatt av generalforsamlingen i 2010.

Styret inngikk ny forvaltningsavtale med ABBL i 2008. Avtalen innebærer at vi har tilgang til tjenester og kompetanse som ABBL har og gir grunnlag for rimeligere innkjøp.

8. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligselskapets evne til å kunne fortsette driften.

Huseierforeningens nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2011. Låneopptaket er finansiert via fellesutgiftene.

9. ARBEIDSMILJØ

Huseierforeningen har ingen heltids/deltidsansatt ved årets slutt.

10. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver huseierforeningen ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø.

11. DUGNADER OG RENGJØRING

Vårdugnaden ble avholdt 11. mai 2010. Mange hadde møtt opp for å gjøre en innsats. På forhånd var det sendt ut informasjonsskriv med oversikt over oppgaver og ansvar. De som ikke deltok på dugnaden ble anmodet om å innbetale 300 kr pr husstand. De fleste av de oppgavene som var planlagt ble gjennomført med godt resultat. Det var utplassert containere for bortkjøring av rask før dugnaden. Det ble som tidligere servert pizza og forfriskninger til alle dugnadsdeltakere. Feiing av fellesgarasjene og feiing inne på området ble utført av Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

12. STYRETS AKTIVITETER

Det er hittil i perioden avholdt 7 styremøter. Det er lagt ut informasjon på huseierforeningens hjemmeside og sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne.

Styret har i 2010 arbeidet med å følge opp planlagte prosjekter samt løse løpende oppgaver. Styrets arbeid er omtalt i de årlige årsmeldingene og forankret i vedtak fattet på de årlige generalforsamlingene.

Styret har i samarbeid med ABBL's tekniske forvaltning fått utarbeidet en ny vedlikeholdsrapport. Den forrige rapporten var fra 2005. Som grunnlag for rapporten ble det foretatt befaring på Søndre Rød. Formålet med rapporten er å gi huseierforeningen et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer. Rapporten er utarbeidet innefor rammen av Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse for byggverk".

Styret har i 2010 arbeidet videre med å oppgrade frittstående dobbeltgarasjer ved SR nr 22. Styret har innhentet pristilbud i samarbeid med ABBL's tekniske forvaltning. Etter en anbudsrunde ble ulike alternativer vurdert. Valget falt på Ugland Industrier AS. Arbeidet med regulering og

Avtalen med Anticimex som driver med skadedyrbekjempelse er videreført i 2010. Det er utplasser åtestasjoner inne på området. Det er registrert aktivitet i flere av stasjonene. Det er sendt ut informasjon til beboerne om at det må utvises varsomhet ved utplassering av kornnek og mat til fugler. Styret vil forlenge avtalen med Anticimex i 2011.

Styret har videreført avtalen med Gartnerservice v/ Jan T. Basberg om klipp og stell av fellesområdene. Området langs Røaveien ble ryddet spesielt i 2009. I 2010 er underskogen på friområdet mot Aslakveien ryddet. Enkelte skadede/syke trær ble fjernet. Rydding har bidratt til at området er mer tilgjengelig og brukervennlig. Gartnerservice har klippet annen hver uke i perioden 15. mai til 15. september. I tillegg har Gartnerservice klippet hekker på fellesområdet. Styret vurderer at klippe- og ryddearbeid er av god kvalitet til konkurransedyktige priser. Styret vil forlenge kontrakten i 2011.

Snømåkingen var på en anbudsrunde i 2008 etter at ISS sa opp kontrakten med begrunnelsen at de ikke hadde egnet utstyr for brøyting. Styret inngikk da ett års kontrakt med Snø og Hageservice DA. De sa overraskende opp kontrakten våren 09. Dette medførte at styret måtte gjennomføre en ny anbudsrunde. Det var problematisk å skaffe anbydere da de fleste har brøyteutstyr som er tilpasset større veier enn inne på Søndre Rød. Først sent på høsten fikk vi på plass en avtale med ISS for sesongen 09/10. Avtalen ble videreført for sesongen 2010/2011. Det er til tider utfordringer med kvaliteten på måkingen på området. Styret har dialog med ISS om dette.

Det ble for et par års siden gjennomført en anbudsrunde for å innhente tilbudet på etterfylling av grus i strøkassene. Etter en vurdering ble det inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Kontrakten er videreført 2010/2011.. Grunnet variable værforhold kan det til tider være behov for hyppig strøing. Dette er en aktivitet som ivaretas av beboerne på området. Strønøkkel og strøliste blir distribuert på høsten til alle husstander på området. Styret vurderer at dette fungerer tilfredstillende.

Styret har i 2010 utplassert containere både på våren og om høsten. Containeren for blandingsavfall er en svært populær og godt brukt ordning. Styret har kjøpt inn en del utstyr, som bord og stoler. Dette er plassert i fellesboden og blir til tider mye brukt. Det er til tider noe sen tilbakelevering av utstyr.

Styret har i 2010 arbeidet videre med å få fram fakta samt vurdere alternativer for en mer framtidig og mer effektiv søppel- og pairhåndtering på området. Styret vurderer ulike løsninger som vil bli lagt fram for beboerne.

Ordningen med felles oppsamling og bortkjøring av juletrær ble videreført i 2010. Styret legger opptil at beboerne må benytte seg av den kommunale oppsamlingsordningen fra 2011.

13. **STYRETS TANKER OM FREMTIDIG VEDLIKEHOLD OG UTVIKLING**

Styret har arbeidet i henhold til vedlikeholdsrapporten som ble utarbeidet i 2005. Rapporten erstatter vedlikeholdsrapporten fra 1998. Nå er det utarbeidet en ny vedlikeholdsrapport. Mange av tiltakene som er igangsatt i de senere år har fulgt opp rådene fra 2005-rapporten.

Dette gjelder det omfattende arbeidet som ble gjennomført i garasjeanleggene hvor det er utført betongarbeid, oppgradering av garasjeporter og inngangsdører samt fornying av det elektriske anlegget. I forbindelse med vedlikeholdsarbeidet ble det avdekket et behov for å oppgradere balkonggulvene i fellesblokkene over garasjeanleggene. Dette er Coor Service Management AS sitt hovedansvar.

Styret har arbeidet aktivt med å utvikle fellesarealene på området. Styret mener dette er viktig for å skape et godt og attraktivt bomiljø for voksne og barn. I 2006 ble det bygget ballbinge som ledd i å utvikle dette området. I 2007 ble det store fellesarealet utviklet videre gjennom oppgradering og fornyelse. I 2009 og 2010 er det foretatt rydding av kratt og underskog på fellesområdet.

planlegging vil pågå fram mot våren 2011. Det tas sikte på at riving, grunnarbeid og montering av ny garasje kan gjennomføres før sommeren/tidlig høst 2011. Når det gjelder finansiering av garasjen, jfr. sak 6. referat fra generalforsamlingen i 2010, er det inngått låneavtale med Handelsbanken.

Styret har over flere år arbeidet med oppgradering av fellesarealer. Prosjekt ballbinge ble igangsatt i mai 2006 og slutført i 2008 gjennom etablering av nytt dekke og oppsett av ballfangernett. I 2009 har styret fått utarbeidet en rapport om støy fra ballbingen. Rapporten er utarbeidet som følge av klager fra naboer og nye retningslinjer fra Helsedirektoratet. Rapporten ble utarbeidet av Sweco AS. Styret har brukt rapporten som grunnlag for dialog med naboer og iverksatt tiltak for å bedre støysituasjonen.

Styret har i 2010 foretatt utbedringer av lekeapparatene på fellesområdene. Nytt lekeapparat ble innkjøpt og satt opp ved fellesområdet ved Søndre Rød nr. 20. Dette har bidratt til glede for store og små. Styret vil som tidligere signalisert arbeide for en gradvis modernisering/oppgradering av lekeapparatene.

I 2010 har det vært visse utfordringer med veibommen mot Røaveien. Etter diverse hærverk ble bommen midlertidig reparert i påvente av en mer permanent løsning. Sent på høsten ble imidlertid bommen skadet på nytt og den har senere ikke vært operativ. Styret arbeider med å etablere en ny og permanent løsning som skal settes opp våren 2011.

I 2009 ble det satt opp ekstra belysningen ved parkeringsplass og søppel/papirhåndtering ved SR nr 22. I 2010 har styret innhentet faglig ekspertise til å se over armaturer i parkeringsanlegg. Noe oppgradering og utskifting ble gjennomført.

Styret satte i 2007 i gang et arbeid med å få etablert en egen hjemmeside for huseierforreningen. Dette arbeidet er videreutviklet i 2010 og siden er nå åpnet og tilgjengelig for alle, <http://sondred.org>. Målet er at hjemmesiden skal bli den viktigste informasjonskanalen ut til beboere på Søndre Rød. Det legges nå ut relevant informasjon som styresammensetning, forretningsfører, informasjonsskriv, vedtekter og referat fra generalforsamling. Styret vil fortsatt sørge for at beboeren som ikke har tilgang til internett får relevant informasjon på papir.

Styret inngikk sent i 2006 en ny avtale med Get om levering av digital kabel-tv til beboerne på Søndre Rød. En teknisk oppgradering var nødvendig for å sikre overgangen til digitalt nett. Det ble også inngått avtale om utvidet kanaltilbud. Kostnadene for beboerne økte fra kr 100 pr/mnd til 149 kr/mnd. Styret mente dette er en tidsriktig og god løsning som ga et bredere kanaltilbud, samtidig som billedkvaliteten økte. For de beboerne som ønsker digitale sendinger på flere uttak i sin bolig, så er det tilbud om kjøp av ekstra dekodere. De digitale boksene ble utlevert til beboerne tidlig i 2007. Styret er av den oppfatning at den nye ordningen med digital kabel-tv har blitt godt mottatt og fungerer tilfredsstillende.

Styret sendte i 2008 brev til Oslo kommune der vi beskrev økende problem med parkering i Røaveien. Til tider var det vanskelig å komme fram for andre trafikkanter, farlige situasjoner kunne oppstå i forbindelse med utrykningskjøretøy, renovasjon og brøyting. Det ble gjennomført befaring med representanter for myndighetene og ulike alternativer ble vurdert. I 2009 ble det innført restriksjoner. Skilter ble satt opp i Røaveien. Restriksjonene har ført til endret parkeringsmønster. Situasjonen har bedret seg i rundkjøringen, men den har forflyttet seg oppover i Røaveien. Styret følger utviklingen og vil foreslå nye tiltak dersom dette er nødvendig.

Garasjeportene ble skiftet i 2004. Etter den tid har det vært foretatt enkelte utbedringer utover normalt vedlikehold. Styret har vedlikeholdsavtale med Lunder Valentin. I 2010 har vi vært forskånet fra tyveri, men det har vært noe hærverk i garasjeanleggene. Styret vurderer at garasjeportene fungerer tilfredsstillende, selv om det til tider er behov for hyppig ettersyn og service. Styret har registret at antall biler på området har økt som følge av at flere husstander har mer enn en bil. Styret har i tidligere informasjonsskriv henstilt beboerne om å bruke de parkeringsplassene en har fått tildelt i garasjeanleggene også utenom vintersesongen.

I vedlikeholdsrapporten fra 2010 viktige vedlikeholdsoppgaver omtalt og vurdert. ABBL har anbefalt at følgende oppgaver gjøres i prioritert rekkefølge:

1. Utbedre takrenne som er lekk. Samt vaske og behandle støttemur og garasjeport.
2. Kontrollere lekeapparater
3. Legge membran på terrassene over garasjeanleggene
4. Behandle betongkonstruksjoner
5. Behandle panel/treverk
6. Reparerer asfalt
7. Fjerne vegetasjon inntil bygginger.

Det har over år vært iverksatt tiltak for å bedre søppel og papirhåndteringen på Søndre Rød bl.a. gjennom bygging av søppelhusene ved SR 1 og utplassering av papirspann ved SR 22. Erfaringen tilsier de nye søppelhusene ikke fungerer helt tilfredsstillende. Det er imidlertid viktig at beboeren forsegler og kaster søppel og papir der det er ledig. Mye søppel og papir må til tider ryddes opp manuelt. Papirhåndteringen ved nr 22 fungerer til tider svært lite tilfredsstillende. Styret har gjennomført tiltak for å bedre på situasjonen. I den forbindelse må det, som tidligere antydnet, vurderes om en skal videreføre en oppgradering av søppel/papirplassene på området og da spesielt ved SR 22 slik at søppel – og papircontaineren kan bli erstattet av mer hensiktsmessige anretninger. Styret vurderer ulike alternativer.

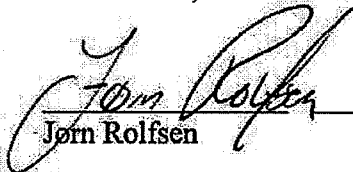
På kort sikt:

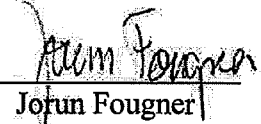
- Oppgradere frittstående garasje ved Søndre Rød nr 22
- Oppgradere veibommer

På lang sikt


- Følge opp vedlikeholdsrapporten fra 2010
- Vurdere en oppgradering av gatelysene på området
- Vurdere oppgradering av veibommer ved innkjøring til området
- Oppgradere søppelhåndtering
- Oppgradere lekeapparater

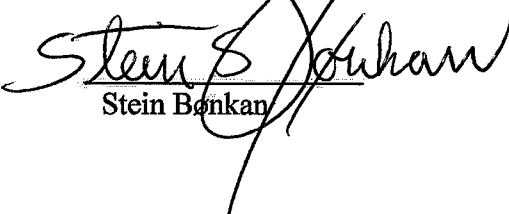
Oslo, 17.2.2011


Jørn Rolfsen


Jofun Fougner


Gunnar Ramstad


Tomine Usterud


Stein Bønkan



Resultatregnskap SØNDRE RØD HUSEIERFORENING, 2010

	Note	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 357 830	1 234 362	1 358 000	1 458 000
Sum driftsinntekter		1 357 830	1 234 362	1 358 000	1 458 000
Utgifter					
Lønnskostnad	2	-91 280	-85 750	-91 000	-96 000
Vedlikehold, innkjøp	3	-212 475	-114 631	-726 000	-616 000
Annen driftskostnad	4	-853 073	-811 470	-852 000	-964 000
Sum driftskostnader		-1 156 827	-1 011 851	-1 669 000	-1 676 000
Driftsresultat før finansposter		201 003	222 511	-311 000	-218 000
Finansielle poster					
Renteinntekt	5	8 611	6 075	5 000	5 000
Rentekostnad	6	-8 340	-15 601	-20 000	-20 000
Sum finansposter		271	-9 526	-15 000	-15 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		201 274	212 985	-326 000	-233 000

Balanse SØNDRE RØD HUSEIERFORENING, 2010

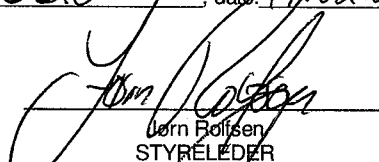
	Note	Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 632	6 263
Andre fordringer	7	0	-6 000
Sum fordringer		1 632	263
Bankinnskudd, kasse o.l	8	462 680	373 131
Sum omløpsmidler		464 312	373 394
Sum eiendeler		464 612	373 694

Balanse SØNDRE RØD HUSEIERFORENING, 2010

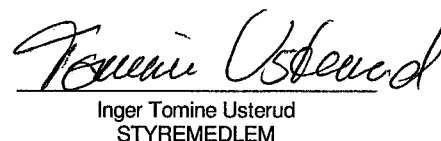
	Note	Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	9	326 750	125 476
Sum egenkapital		326 750	125 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 12	90 854	206 519
Sum langsiktig gjeld		90 854	206 519
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 949	13 805
Forskudd felleskostnader		19 777	14 456
Annen kortsiktig gjeld	11	282	13 438
Sum kortsiktig gjeld		47 008	41 699
Sum gjeld		137 862	248 218
Sum egenkapital og gjeld		464 612	373 694

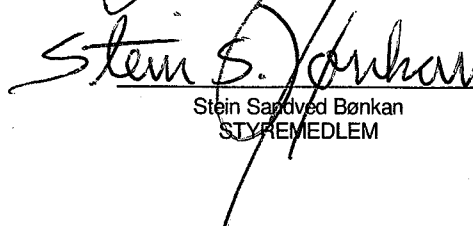
SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Sted: Oslo, dato: 17.02.2011


 Jørn Bølsen
 STYRELEDER


 Jorun Fougner
 STYREMEDLEM


 Inger Tomine Usterud
 STYREMEDLEM


 Stein Sævi Bønkan
 STYREMEDLEM


 Gunnar Ramstad
 STYREMEDLEM

Noter SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Felleskostnader	1 220 790	1 104 570	1 214 000	1 283 000
Avdrag ordinære lån	116 088	107 298	124 000	155 000
Renter ordinære lån	20 952	22 494	20 000	20 000
Sum	1 357 830	1 234 362	1 358 000	1 458 000

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Styrehonorar	-80 000	-75 000	-80 000	-84 000
Arbeidsgiveravgift	-11 280	-10 575	-11 000	-12 000
Bilgodtgjørelse	0	-175	0	0
Sum	-91 280	-85 750	-91 000	-96 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2010: 0

Note 3 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Materialer, redskap, verktøy	0	-1 781	0	0
Fellesrom	0	-3 975	0	0
Vedlikehold elektro	-3 863	-28 296	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	-82 212	-19 308	-60 000	-20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	-98 638	-38 535	0	0
Søppelanlegg	0	-5 887	0	0
Parkeringsanlegg	-13 609	-3 369	-450 000	-400 000
Skadedyrbekjempelse	-14 154	-13 480	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	-216 000	-196 000
Sum	-212 475	-114 631	-726 000	-616 000

Noter SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Strøm nett/kraft	-82 799	-92 062	-50 000	-90 000
Renovasjon	-202 437	-169 899	-205 000	-250 000
Containerleie	-26 123	-38 468	-40 000	-40 000
Kabel-tv / bredbånd	-179 057	-170 210	-175 000	-190 000
Forsikring	-128 901	-122 041	-130 000	-133 000
Forvaltning og revisjon	-86 460	-83 940	-87 000	-89 000
Innbetalingservice	-3 713	-3 248	-5 000	-5 000
Serviceavtaler	-16 104	-6 350	-14 000	-20 000
Kontingent ABBL	-500	-500	-500	-500
Grøntanlegg	-35 375	-36 500	-40 000	-40 000
Snøbrøyting/strøing/feiling	-82 537	-79 463	-90 000	-90 000
Rekvisita, porto, mm	-944	-634	-5 000	-5 000
Datautgifter o.l	-220	-220	0	0
Fellesarrangement/dugnad	-6 258	-5 407	-6 000	-8 000
Mva ved inkassotjenester	-77	-237	-500	0
Gebyr	-1 568	-2 291	-2 500	-2 000
Diverse	0	0	-1 500	-1 500
Sum	-853 073	-811 470	-852 000	-964 000

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4 362,-

Note 5 - Renteinntekt

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Renter på restanse	26	119	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	8 585	5 956	5 000	5 000
Sum	8 611	6 075	5 000	5 000

Note 6 - Rentekostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Renteutgifter langsiktig lån	-8 240	-15 601	-20 000	-20 000
Andre rentekostnader	-100	0	0	0
Sum	-8 340	-15 601	-20 000	-20 000

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Erstatningsmessige skader	0	-6 000
Sum	0	-6 000

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0

Noter SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Bankinnskudd (husleiekto)	462 680	373 131
Sum	462 680	373 131

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	125 476	-87 509
Fra årets resultat	201 274	212 985
Sum andre fond/udekket tap	326 750	125 476
Sum egenkapital	326 750	125 476

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Gjeldsbrevlån	90 854	206 519
Sum	12	90 854

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Påløpte utgifter	0	12 794
Påløpte renter	282	644
Sum	282	13 438

Note 12 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken - Lysaker
Låne nummer:	83977119343
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2003
Rentesats:	5,15 %
Beregnet innfridd:	31.12.2011
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	206 519
Avdrag i perioden:	115 665
Lånesaldo 31.12:	90 854

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avdrag



KPMG AS
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøte i Søndre Rød Huseierforening

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Rød Huseierforening, som består av balanse per 31. desember 2010 og resultatregnskap som viser et overskudd på kr 201 274 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for 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 regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Søndre Rød Huseierforening per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

Oslo	Hamar	Sandefjord
Alta	Haugesund	Sandnessjøen
Arendal	Kristiansand	Stavanger
Bergen	Larvik	Stord
Bøde	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Røros	Ålesund

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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 begrenset revisjon 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2011

KPMG AS



Ashjørn Næss

Statsautorisert revisor

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING			
FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2011			Budsjettskisse 2012
Driftsinntekter:			
Fellesutgifter (se oversikt)		1 283 000	1 358 000
Avdrag lån	155 000		120 000
Renter lån	20 000	175 000	16 000
Sum Inntektet		1 458 000	1 494 000
Utgifter			
Vedlikehold/innkjøp:	196 000		
Opprusting lekeplass	20 000		
Oppgradering garasje ved 22	400 000	616 000	250 000
Lønn/arbeidsgiveravgift:			
Styrehonorar	84 000		
Arbeidsgiveravgift	12 000	96 000	100 000
Driftsutgifter:			
E-verket	90 000		
Renovasjon	250 000		
Renovasjon ekstra containere	40 000		
Service /årsavgift TV	190 000		
Forsikring	133 000		
Forvaltning, revisjon	89 000		
Innbetalingservice	5 000		
Serviceavtale garasjeporter	20 000		
Kontingent ABBL	500		
Stell grøntanlegg	40 000		
Snørydding, feiing	90 000		
Utgifter v/styret	5 000		
Dugnader, fellesarrangementer	8 000		
Gebyr	2 000		
Diverse	1 500	964 000	1 050 000
Sum utgifter		1 676 000	1 400 000
Resultat før finansposter		-218 000	94 000
Renteinntekter	5 000		
Renteutgifter	-20 000	-15 000	-13 000
Forventet resultat		-233 000	81 000
Budsjettet er satt opp med en økning av fellesutgiftene på 5 % fra 01.07.2011			
Arbeidskapital 31/12/10		510 000	617 000
Forventet resultat iht. budsjettforslag		-233 000	81 000
Avdrag lån		-155 000	-121 000
Låneopptak		495 000	0
Forventet arbeidskapital 31/12/11		617 000	577 000
052/velk/regnskap/budsjet			

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

OVERSIKT OVER FELLESUTGIFTER 2011

Fellesutgiftene økes med 5% fra 1. juli 2011

Antall leilighete	Antall rom / m2	Fellesutgifter	Sum fellesutg.	Fellesutgifter	Sum fellesutg.
		pr.måned 01.01.- 30.06	pr.måned. 01.01.- 30.06	pr.måned 01.07.- 31.12	pr.måned. 01.07.- 31.12
10	2/62	1 087	10 870	1 141	11 410
10	2/35	890	8 900	935	9 350
6	3/77	1 196	7 176	1 256	7 536
4	3/70	1 142	4 568	1 199	4 796
64	4/99	1 360	87 040	1 428	91 392
94			118 554		124 484

Fellesutgifter: 2011

01.01 - 30.06	118 554	x 6 =	711 324	
01.07 - 31.12	124 484	x 6 =	746 904	1 458 228

Fellesutgifter: 2012

01.01 - 30.06	124 484	x 6 =	746 904	
01.07 - 31.12	124 484	x 6 =	746 904	1 493 808

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

MELDING TIL STYRET OM UMLEIE

UTLEIE FRA DATO: EVT. TIL DATO:

EIERS NAVN:
(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

ADRESSE:
(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

MIDLERTIDIG ADR.:
(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

TELEFON NUMMER:

LEIETAKERS NAVN:
(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

ANTALL VOKSNE: ANTALL BARN:

Leietaker har lest og akseptert gjeldende vedtekter.

.....
dato

.....
sign. eier

Kopi sendes: Asker og Bærum Boligbyggelag AL for registrering



FULLMAKT

Jeg gir herved **(navn):**

(adr.):

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen i Søndre Rød Huseierforening, den 22. mars 2011.

.....

navn

.....

adresse

-----klipp her-----

ADGANGSTEGN

Hver husstand er kun utstyrt med én stemme. Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås. Det er anledning til å møte med fullmakt fra et annet medlem. Ingen kan imidlertid få stemme for mer enn én fullmakt.

til ordinær generalforsamling i Søndre Rød Huseierforening, den 22. mars 2011.

.....

navn

.....

adresse