

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **tirsdag 17. april kl. 18.00 på Hovseter Skole.**

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

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

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Setra Borettslag avholdes
tirsdag 17.04.2007 kl. 18.00 på Hovseter Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2006

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedr. opprettelse av andeler og salg av utleielokale 1037, 1038, 30002, 30009 og styrerommet i Hovseterveien 64 A
- B) Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 8-1, slik at antall styremedlemmer kan overstige 4 stk.

Forslag er tatt inn bakerst i heftet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av medlemmer til miljøutvalget
- F) Valg av 1 representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral
- G) Valg av en representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Kabelnett

Oslo, 07.03.2007
Styret i Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/
Aud Marsby /s/

Sonja Rusten /s/
Helge Skjønhaug /s/

Selma Ilyas /s/
Rolv Brudal /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Rolf Schmitz	Hovsetervn 64 A
Nestleder	Sonja Rusten	Hovsetervn 68 A
Styremedlem	Selma Ilyas	Hovsetervn 82 A
Styremedlem	Aud Marsby	Hovsetervn 82 A
Styremedlem	Helge Skjønhaug	Hovsetervn 64 C
Styremedlem	Rolv Brudal	Hovsetervn 64 C

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Randi Lund	Hovsetervn 64 B
Varamedlem	Ivar Køhn	Hovsetervn 64 B
Varamedlem	Katrine Bjønnes	Hovsetervn 64 C
Varamedlem	Gerd Irene Vik	Trasoppvn 14
Varamedlem	Anne-Marit Hansen	Hovsetervn 66 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Sonja Rusten som delegert
Selma Ilyas som vara

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Elsa Pauline Oterhals	Hovsetervn 68 B
Valgkomite	May Britt Thowsen	Hovsetervn 68 B
Valgkomite	Ivar Køhn	Hovsetervn 64 B

Miljøutvalg

Tilla Schmitz	Hovsetervn 64 B
Vilde Mowe	Hovsetervn 64 C
Mette Myhre Kulseth	Hovsetervn 64 A
Mohammad Ilyas	Hovsetervn 82 A

• REPRESENTANT MED VARA TIL SAMEIEMØTET I HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Selma Ilyas	Representant	Hovsetervn 82 A
Aud Marsby	Vara	Hovsetervn 82 A

REPRESENTANT MED VARA TIL SAMEIEMØTET I HOVSETER KABELNETT

Ivar Køhn
Rolf Schmitz

Representant
Vara

Hovsetervn 64 B
Hovsetervn 64 A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950474084, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse:

- Hovsetervn 64-68
- Hovsetervn 82-84-86

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg kommer 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler

Tomten, som ble kjøpt i 1986 og er på 11 000 m² har følgende gårds- og bruksnummer : 31 - 323, 324, 331, 333

Første innflytting skjedde i 1975.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 6 styremedlemmer er det 3 kvinner og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Hovsetervein 68, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, eller e-post hovvakt@online.no. Åpningstiden er hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 10.00/ kl. 13.00 og 14.00.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-tv tjenester. Har du spørsmål til leveransen eller spørsmål om Internett og Digital TV kan du ringe tlf. 06090, mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 18.00.

Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe tlf. 06090 mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 22.00. Canal Digital Kabel TV AS leverer TV-signaler og internett-tilgang. Canal Digital har også ansvaret for all service på kabelanlegget, helt fram til antennekontakten i leilighetene. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

I tillegg leverer Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) noen TV-kanaler. Informasjon om hvilke TV-kanaler som leveres av SHK finnes på www.shkn.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget. Det er kun Canal Digital som har ansvaret for at anlegget fungerer.

PARKERING

Borettslaget har parkerings og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter lister. Borettslaget har inngått en avtale med Car Park, om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen.

Borettslaget leier i tillegg gjesteparkeringsplasser hos Meklenborg Borettslag.

NØKLER/SKILT

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos styret, og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Snap Service på Røa.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert fem bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Hovseterveien 68 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort og nøkler fåes kjøpt hos Hovseter Vaktmestersentral.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger og Alfa Clean om vask av alle trappeoppganger/fellesarealer.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet den nye samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)

- Det gis 25% ekstra fri ringetid på mobilabonnementene Fri 60 og Fri 120
- Det gis kontantfratrekk på fra kr 500 - til kr 1500 per år avhengig av abonnementstype. (Kontantfratrekk gis kun hvis kunden ikke er i en bindingsperiode.)

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester hos Smartcall.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Profesjonell forvaltning av strømporteføljen fra Energipartner AS.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS, som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet, og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kWh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Tekking av tak.

Borettslaget tekket om alle tak i 1991 da takene var i tildels meget dårlig forfatning. Borettslaget er svært tilfreds med det arbeidet som ble utført.

Utskifting av vinduer.

Alle vinduer i leilighetene som ikke er tilknyttet balkongene, ble skiftet ut i 1991. Dette arbeidet var absolutt nødvendig å få gjennomført da karmen og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer. Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene.

Nye inngangspartier.

Alle inngangspartiene til oppgangene ble skiftet i 1993 da de gamle var i en meget dårlig forfatning, trekkfull og nedslitte.

Opprusting av lekeplassen.

Den gamle lekeplassen mellom Hovsetervn 66 og 82 bar preg av forfall og var nærmest igjengrodd med busker og kratt. Ny lekeplass og park ble derfor etablert i 1994 og er blitt et populært tilholdssted for både barn og eldre.

Opprusting av røropplegget 1995-1996.

Styret har gjennomført en opprusting av røropplegget i

Hovsetervei 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut på varmtvannsirkulasjonen.

Opprustning av uteområdene

Borettslagets uteområder har blitt rustet opp i løpet 1997. Det er satt ned kantstein langs alle kjøreveier, og det er anlagt sitteområder mellom blokkene. I tillegg er det plantet nye busker og stauder, og noen av plenene har blitt rehabilitert.

Oppussing av oppganger og inngangspartier

Flere av oppgangene har i løpet av 1997 fått reparert skader i vegger og tak samt fått et etterlengt strøk med maling.

Utskifting av lysarmatur

All lysarmatur i tilknytning til fellesarealene (ute og inne) ble i løpet av 1997 skiftet med ny armatur. Armaturen benytter sparepærer, og i tillegg er den utvendige armaturen tilknyttet fotoceller slik at lyset automatisk slås av på dagtid. Det er også satt opp ekstra lysmaster i borettslaget.

Rehabilitering av balkonger

Balkongene i borettslaget hadde i årenes løp utviklet "betongsyke", dvs. økt karbonatisering av betongen. Dette medførte bl.a. alvorlig avskalling samt tiltagende rustangrep på armeringsjern. I løpet av 1997 ble derfor betongen i alle balkongene rehabilitert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og all dekker ble påført en diffusjonstett membran på oversiden. I tillegg ble alle fasadeplatene byttet ut og det ble satt opp en ny håndløper i sibirsk lerk.

Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner

Fasadene i 1. etasjene var etter hvert utsatt for alvorlige råteangrep, og vinduene var i en dårlig forfatning og trekkfulle. Isolasjonen i veggene var også dårlig i forhold til dagens standarder. Baldakinene var lite pene å se til og bidro til å gi inngangspartiene ett lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1. etasjene revet. Det ble bygd nye vegger i Leca isoblokk samt satt inn nye vinduer med energiglass. Nye baldakiner ble tegnet av Kleiven Arkitekter AS. Enkelte yttervegger (de gule) ble etterisolert (pussisolasjonssystem fra Snøland AS).

Utskifting av vinduer

I Hovseterveien 68 og 84 ble alle vinduer og dører i trappeganger og korridorer skiftet i 2003.

Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering

I 2003/2004 ble det lagt nytt beleg med granitt, bygget ny fontene, satt ut krakker og utført beplantning. Videre ble alle veier og plasser rundt blokkene asfaltert. Nye kummer med flytende rammer ble montert. Ny kantsten ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp.

Utskifting av varmtvannstanker

Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004.

Utskiftning av heiser

Utskiftning av samtlige heiser ble foretatt i 2005.

HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404140. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

5. FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjop@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

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

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

6. STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter og behandlet 120 saker. I periodene mellom styremøtene har styret holdt kontakt via mail og telefon.

Dette året har vært preget av ordinær drift, uten gjennomføring av noen større planlagte arbeider. Dette var helt i samsvar med de planer styret la for år 2006, et år uten spesielle vedlikeholdstiltak. Løpende kontakt med vaktmestersentralen er ivaretatt gjennom året. Vaktmestersentralens ansatte har bidratt bra slik at borettslaget fremstår som rent, rydding og veldrevet.

Borettslaget fikk 26 nye andelseiere i perioden og vi ønsker disse velkommen til Setra borettslag.

Det er anskaffet en ny vaskemaskin, samt gjennomført flere HMS runder i borettslaget. Disse rundene, samt meldinger fra beboerne forteller oss at det er et problem at folk hensetter søppel og annet brennbart materiale i fellesrom. Slik bør og skal ikke forekomme, da det kan sette liv og helse i fare.

En stor vannlekkasje oppstod i nr 84 og utbedringen av følgeskadene medførte en forsikringsutbetaling på flere hundretusen kroner. Den aktuelle leiligheten var ubeboelig i lang tid.

Som en følge av betydelige forsikringsutbetalinger øker også forsikringspremien for borettslaget i år 2007. Se opplysningene i budsjett for 2007.

Styret har dessverre også i år mottatt flere meldinger om brudd på husordensreglene, som for eksempel høy musikk, lufting av tepper og mating av duer fra verandaene og enkelte tilfeller av generell støy fra leilighetene.

Oppmøte på dugnad og julegrantenningen var som vanlig bra. Tusen takk til de som deltok og spesielt til velferdsutvalget som jobbet aktivt før arrangementene.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 2 644 392 som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 419 955,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 8 038 856,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 5 074 924,-. Dette er kr 259 076,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/ vedlikehold enn forventet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet). Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.
Renovasjonsavgiften øker med 5%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,80 % pr. 01.01.07.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95% per. 01.01.2007.
Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 vil øke til kr 156 722,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 17,1 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 45% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 526 576,- før finansinntekter/kostnader, og en forventet økning av disponible midler på kr 686 456-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

Driften i 2007 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2007 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2006 inntatt bakerst i dette årsberetningsheftet.

Oslo, 07.03.2007
I styret for Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/
Aud Marsby /s/

Sonja Rusten /s/
Helge Skjønhaug /s/

Selma Ilyas /s/
Rolv Brudal /s/

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 2 644 392. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 7. mars 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

414 - SETRA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	75 907	75 907	419 955
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	2 644 392	2 359 000	2 249 576
Endring Hovseter Kabelnett 21	7 560		
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 307 904	-2 348 000	-1 563 120
B. Årets endring i disp. midler	344 048	11 000	686 456
C. Disponible midler 31.12	419 955	86 907	1 106 411

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 078 904
Kortsiktig gjeld	-658 949
Disponible midler	419 955

414 - SETRA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	8 019 456	8 031 000	8 044 000
ANDRE INNTEKTER	3	19 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 038 856	8 031 000	8 044 000
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	4	-65 104	-32 000	-65 000
STYREHONORAR	5	-220 000	-220 000	-220 000
REVISJONSHONORAR	6	-7 138	-8 000	-8 000
FORR.FØRERHONORAR		-152 156	-153 000	-160 000
KONSULENTHONORAR	7	-71 835	-150 000	-100 000
KONTINGENTER		-51 600	-52 000	-52 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-881 001	-1 050 000	-1 050 000
FORSIKRINGER		-311 098	-334 000	-365 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-773 239	-785 000	-813 000
ENERGI / FYRING	9	-922 174	-750 000	-940 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-1 619 580	-1 800 000	-1 800 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-5 074 924	-5 334 000	-5 573 000
DRIFTSRESULTAT:		2 963 932	2 697 000	2 471 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	11	14 716	19 000	20 000
FINANSKOSTNADER	12	-334 256	-357 000	-297 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-319 540	-338 000	-277 000
ÅRSRESULTAT		2 644 392	2 359 000	2 249 576
OVERFØRINGER:				
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		2 644 392		

414 - SETRA BORETTSLAG**BALANSE**

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	13	37 900 000
TOMT		537 899
ANDEL HOVSETER KABELNETT	21	68 047
ANDEL HOVSETER VMS	21	361 804
SUM ANLEGGSMIDLER		38 867 750

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	366 077
DRIFTSKONTO I OBOS		688 698
SPAREKONTO I OBOS		6 792
ANDEL HOVSETER KABELNETT		17 337
SUM OMLØPSMIDLER		1 078 904

SUM EIENDELER**39 946 654****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 258 * 100		25 800
OPPTJENT EGENKAPITAL		21 213 395
SUM EGENKAPITAL		21 239 195

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	15	9 933 316
BORETT SINNSKUDD	16	7 574 700
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	17	178 690
ANDEL HOVSETER VMS	21	361 804
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 048 510

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		431 784
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	18	-133
PÅLØPNE RENTER		2 335
PÅLØPNE AVDRAG		130 356
ANDEL HOVSETER KABELNETT		85 384
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	19	9 224
SUM KORTSIKTIG GJELD		658 949

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**39 946 654**

PANTSTILLELSE	20	44 959 950
GARANTIANSVAR	21	1 477 674

OSLO, 31.12.2006/07.03.2007
STYRET FOR SETRA BORETTSLAG

ROLF SCHMITZ /S/
AUD MARSBY /S/

SONJA RUSTEN /S/
HELGE SKJØNHAUG /S/

SELMA ILYAS /S/
ROLV BRUDAL /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 552 660
Garasjeleie	51 120
Lokaler	1 639 720
Diverse	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 252 500

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-6 020
Garasjeleie	-23 400
Lokaler	-203 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 019 456

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	8 600
Skadeoppgjør	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	19 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 500
Lønn rengjøringshjelp	-3 600
Påløpne feriepenger	-1 076
Arbeidsgiveravgift	-31 529
Andel kollektiv pensjonsordning Hovseter VMS	-24 399
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 104

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 220 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 7 138 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 469
Andre konsulenthonorarer	-67 366
SUM KONSULENTHONORAR	-71 835

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bravida	-145 670
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-145 670
Drift/vedl.hold bygninger	-124 680
Drift/vedl.hold VVS	-57 976
Drift/vedl.hold elektro	-42 447
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-38 086
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-7 088
Drift/vedl.hold heisanlegg	-42 214
Kabel/Tv-anlegg	-272 730
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-38 956
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-28 709
Drift/vedl.hold parker.anl.	-46 326
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-6 326
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 660
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-2 134
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-881 001

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

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-922 174
SUM ENERGI / FYRING	-922 174

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 110
Container	-52 425
Skadedyrarb./soppkontroll	-49 046
Div. leiekostnader/leasing	-276 154
Telefon-/kontormaskiner	-3 396
Driftsmateriell	-2 350
Lyspærer og sikringer	-1 673
Vaktmestertjenester	-796 621
Renhold ved firmaer	-357 762
Andre fremmede tjenester	-3 670
Kontor- og datarekvisita	-4 617
Kopieringsmaterieill	-6 513
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 660
Andre kontorkostnader	-7 615
Telefon/bredbånd	-22 160
Porto	-9 516
Reisekostnader	-311
Bank og kortgebyr	-3 368
Velferdskostnader	-9 414
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 619 580

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter sparekonto i OBOS	6 791
Renter av driftskonto i OBOS	3 237
Renter Hovseter Kabelnett	44
Renter Hovseter vaktmestersentral	4 645
SUM FINANSINNTEKTER	14 716

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS renter lån	-269 938
OBOS renter lån	-2 097
OBOS renter lån	-57 682
Renter OBOS neg.kasse	-2 912
.Gebyr	-1 482
Renter Hovseter vaktmestersentral	-145
SUM FINANSKOSTNADER	-334 256

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	37 900 000
SUM BYGNINGER	37 900 000

Tomten er kjøpt i 1986

Gnr.31/bnr.323, 324, 331 og 333

Utleieleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: 1037, 1038 og 1045

I tillegg har borettslaget 14 hybler hvor innskudd ikke er beregnet;
42038, 42045, 43038, 43045, 44038, 44045, 45038, 45045, 46038,
46045, 47038, 47045, 48038, 48045

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Andre forskudd /IF Skadeforsikring	364 077
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	366 077

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007,
med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Låneavdeling		
Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 1997	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 332 022	
Nedbetalt i år	601 449	
		-8 066 529
OBOS Låneavd		
Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 1991	-3 350 000	
Nedbetalt tidligere	3 207 829	
Nedbetalt i år	142 171	
		0
OBOS Låneavd		
Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 1993	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	19 683 928	
Nedbetalt i år	1 564 284	
		-651 788
OSLO KOMMUNE (klausulering)		
Rente og avdragsfritt		
Opprinnelig 1973	-1 215 000	
		-1 215 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-9 933 317

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-7 536 100
Økt 1998	-38 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 574 700

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-8 100
Innskudd lokaler m/panteoblisasjon	-170 590
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-178 690

NOTE: 18**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	133
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	133

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 076
Korrigert, ført feil selskap	-8 148
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-9 224

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 17 638 373

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr.: 38 437 899

NOTE: 21**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/ LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Hovseter Vaktmestersentral (24,55 %) og Hovseter Kabelnett (23,24 %)

Denne andel er inntatt i Balansen under både eiendels- og gjeldspostene.

Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i driftoversikten.

Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

**SETRA BORETTSLAG
DRIFTSOVERSIKT PR. 31.12.2005**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	8 065 035	8 103 932	8 100 000	8 031 000

RENTEINNEKTER	2	29 430	88 874	20 000	19 000
ANDRE INNEKTER	3	13 420	68 581	0	0
SUM INNEKTER		8 107 885	8 261 387	8 120 000	8 050 000

UTGIFTER:

MEDLEMSKONTINGENT		-51 600	-45 150	-52 000	-52 000
REVISJONSHONORAR		-7 138	-7 080	-8 000	-8 000
STYREHONORAR		-200 000	-175 000	-200 000	-220 000
FORRETNINGSFØRER		-152 156	-152 156	-153 000	-153 000
KONSULENTHONORAR	4	-65 824	-97 355	-150 000	-150 000
PERSONALUTGIFTER	5	-58 936	-29 700	-32 000	-32 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-4 007 507	-2 107 058	-4 000 000	-1 050 000
RENTEUTGIFTER	7	-328 269	-412 976	-330 000	-355 000
FORSIKRINGER		-302 538	-298 790	-303 000	-334 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-727 949	-681 082	-711 000	-785 000
ENERGI		-755 904	-875 777	-750 000	-750 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-1 760 266	-1 756 173	-1 800 000	-1 800 000
SUM UTGIFTER		-8 418 087	-6 638 297	-8 489 000	-5 689 000

RES. FØR FINANSIELLE

INN- OG UTBETALINGER		-310 202	1 623 090	-369 000	2 361 000
-----------------------------	--	-----------------	------------------	-----------------	------------------

FINANSIELLE INN- OG UTBET.

NEDBETALT LÅN		-2 509 077	-2 482 204	-2 512 000	-2 348 000
ØKN. LANGS. GJELD		-33 000	33 000	0	0
RED. LANGS. GJELD		0	-43 560	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		-2 852 278	-869 674	-2 881 000	13 000

DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 928 184	3 797 858	2 928 184	75 906
ÅRETS BEVEGELSE		-2 852 278	-869 674	-2 881 000	13 000
DISP. MIDLER 31.12		75 906	2 928 184	47 184	88 906

SETRA BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD PR. 31.12.2005

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	193 070	256 448
SPAREKONTO I OBOS	225 641	2 964 293
KUNDEFORDRINGER	0	33 060
KORTSIKTIGE FORDRINGER 9	66 954	17 000
ANDEL HOVSETER KABELNETT	45 054	44 645
SUM OMLØPSMIDLER	530 719	3 315 446
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-162 925	-77 561
GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEP.10	-602	-1 913
PÅLØPNE RENTER	-5 838	-9 384
PÅLØPNE AVDRAG	-158 793	-158 197
ANDEL HOVSETER KABELNETT	-120 661	-140 207
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 11	-5 993	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	-454 812	-387 262
DISPONIBLE MIDLER	75 907	2 928 184
ANLEGGSMIDL. ANSKAFF. KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER 12	37 900 000	37 900 000
TOMT	537 899	537 899
ANDEL HOVSETER KABELNETT	75 608	95 562
ANDEL HOVSETER VMS	290 007	278 784
SUM ANLEGGSMIDLER	38 803 513	38 812 245
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 13	-12 241 220	-14 750 297
ANDEL HOVSETER VMS	-290 007	-278 784
ANNEN LANGSIKTIG GJELD 14	-178 690	-211 690
BORETTSINNSKUDD 15	-7 574 700	-7 574 700
ANDELSKAPITAL 258 * 100	-25 800	-25 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-20 310 417	-22 841 270
PANTSTILLELSE 16	44 959 950	44 959 950
GARANTIANSVAR 17	1 189 796	1 188 124

OSLO, 31.12.2005/13.03.2006

STYRET FOR SETRA BORETTSLAG

ROLF SCHMITZ /s/

ROALD SÆGROV /s/

AUD MARSBY /s/

SELMA ILYAS /s/

PER JEBE-STEENSAAS /s/

ROAR BJØRKELI /s/

5. SAKSFREMSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

A. Forslag fra styret vedr. opprettelse av andeler og salg av utleielokale 1037, 1038, 30002, 30009 og styrerommet i Hovseterveien 64 A.

Leieavtalene for de nevnte lokalene har gått ut, eller er i ferd med å gå ut. På bakgrunn av dette ønsker styret å få generalforsamlingens samtykke på at det opprettes andel på de nevnte lokaler, slik at de kan legges ut for salg.

B. Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 8-1, slik at antall styremedlemmer kan overstige fire stk.

Borettslagets styre består i dag av 5 stk. i tillegg til styreleder. I de nye vedtektene som ble vedtatt i fjor er det en øvre grense på 4 styremedlemmer i tillegg til leder. Grunnet stor arbeidsmengde ønsker Styret å videreføre den gamle ordningen med 5 styremedlemmer. For å gjennomføre dette må vedtektenes § 8-1(1) endres. Styret foreslår at vedtektens § 8-1(1) endres til: *"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fem andre medlemmer med like mange varamedlemmer"*

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

Aud Marsby	Hovsterveien 82A
Selma Ilyas	Hovsterveien 82A
Sonja Rusten	Hovsterveien 68A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rolv Brudal	Hovsterveien 64C
Helge Skjønnhaug	Hovsterveien 64C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Randi Lund	Hovsterveien 64B
2. Ivar Køhn	Hovsterveien 64B
3. Kartrine Bjønnes	Hovsterveien 64C
4. Ola Nordsletten	Hovsterveien 66A
5. Anne Marit Hansen	Hovsterveien 66B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elsa Oterhals	Hovsterveien 68B
Ivar Køhn	Hovsterveien 64B
May Brit Thowsen	Hovsterveien 66B

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Sonja Rusten	Hovsterveien 68A
--------------	------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Aud Marsby	Hovsterveien 82A
------------	------------------

E. Som miljøutvalg foreslås

Tilla Schmitz	Hovseterveien 64B
Vilde Mowe	Hovseterveien 64C
Mette Myhre Kulseth	Hovseterveien 64A
Anita Schei	Hovseterveien 84
Merethe Innervik	Hovseterveien 64C

F. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Helge Skjønnhaug <i>representant</i>	Hovseterveien 64 C
---	--------------------

Selma Ilyas <i>vara</i>	Hovseterveien 82A
----------------------------	-------------------

H. Som representant med vara til Sameiermøtet i Hovseter Kabelnett

Rolf Schmitz
representant

Hovseterveien 64A

Ivar Køhn
vara

Hovseterveien 64B

Oslo, 27.02.2006

I valgkomiteen for Setra Borettslag

Elsa Oterhals /s/ Ivar Køhn /s/
May Britt Thowsen /s/

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder	Tom Skundberg	Arnulf Øverlands vei 5	Måltrostskogen B/L
Nestleder	Tove Aasterud	Olaf Bulls vei 1 A	Voksenskogen B/L
Styremedlem	Irene R. Aasen	Grindbakken 20	Jerpeskogen B/L
Styremedlem	Rolv Brudal	Hovseterveien 64 C	Setra B/L
Styremedlem	Stein L. Meyer	Grindbakken 13	Svarttrostsskogen B/L
Varamedlem 1.	Knut Assev	Olaf Bulls vei 18 B	Himstadplassen B/L
Varamedlem 2.	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C	Rønningen B/L

VALGKOMITE:

Angela Sjøstedt	Olaf Bulls vei 9C	Åsly B/L
Erik Høygaard	Vestliveien 20 C	Rønningen B/L

2. VAKTMESTERsentralens ansatte

Pr 31.12.2006 hadde vaktmestersentralen følgende ansatte:

Jan Glorvigen	daglig leder
Øyvind Westerheim	nestleder
Ivar Fiane- Ingebricson	vaktmester (vikar, fast ansatt 01.01.07)
Trond Danielsen	vaktmester (under oppsigelse)
Per Vidar Kordahl	vaktmester

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. En av sentralens ansatte har gjennomgått HMS-kurs.

Sameiets styre består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er en mann. Sameiet har fem menn ansatt. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Sameiet bestreber seg på å holde forurensningen av det ytre miljø på et lavest mulig nivå.

4. FORSIKRING

Sameiets eiendeler er forsikret i Gjensidige Stor-Oslo. De ansatte har kollektiv ulykkesforsikring, pensjonsforsikring, ansvarsforsikring og gruppelevsforikring i Sparebank 1.

Styret har ansvarsforsikring i Sparebank 1.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

F@KTURABEHANDLING

Sameiet har avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til sameiets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivisering av sameiets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret kan til enhver tid hente frem tidligere betalte fakturaer og regnskapstall.

5. REGNSKAPET FOR 2006

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2006 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2007. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2007).

Renter på driftskonto i OBOS var 0,95 % pr. 01.01.2007.

Renter på sparekonto i OBOS var 3,65 % pr. 01.01.2007.

KOSTNADER

Styret har lagt til grunn en generell prisøkning på ca 2,5 %.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 19.02.2007

I styret for Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Tom Skundberg /s/ Tove Aasterud /s/
Irene Ringen Aasen /s/ Rolv Brudal /s/ Stein Lockwood Meyer /s/

190 - HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:					
INNBETALINGER		3 296 956	3 139 958	3 297 000	3 346 956
ANDRE INNTEKTER	2	444 432	357 458	400 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 741 388	3 497 416	3 697 000	3 596 956
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-2 351 757	-2 226 171	-2 630 000	-2 500 000
STYREHONORAR	4	-130 000	-120 000	-130 000	-140 000
AVSKRIVNINGER	12	-28 380	-28 380	-29 000	-28 400
REVISJONSHONORAR	5	-5 214	-5 161	-6 000	-5 500
FORR.FØRERHONORAR		-64 495	-59 113	-65 000	-70 000
KONSULENTHONORAR	6	-22 352	-40 130	-40 000	-23 000
KONTINGENTER		-1 365	0	0	0
FORSIKRINGER		-52 469	-63 036	-68 000	-58 000
LEASING	7	-227 626	-303 894	-200 000	-250 000
ENERGI / FYRING	8	-56 372	-50 015	-55 000	-60 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-628 532	-579 124	-598 000	-645 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-3 568 562	-3 475 024	-3 821 000	-3 779 900
DRIFTSRESULTAT:		172 826	22 392	-124 000	-182 944
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	10	18 917	12 703	12 000	20 000
FINANSKOSTNADER	11	-590	-812	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		18 327	11 891	12 000	20 000
ÅRSRESULTAT		191 153	34 283	-112 000	-162 944
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		191 153	34 283		

190 - HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL**BALANSE**

		2006	2005
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	12	57 865	86 245
PARTIALOBL. SETRA B/L	13	100 250	100 250
SUM ANLEGGSMIDLER		158 115	186 495
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		27 380	23 250
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	140 191	16 365
DRIFTSKONTO I OBOS		338 635	262 898
SPAREKONTO I OBOS		809 206	692 108
SUM OMLØPSMIDLER		1 315 412	994 621
SUM EIENDELER		1 473 527	1 181 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		922 482	731 329
SUM EGENKAPITAL		922 482	731 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		177 595	38 441
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	15	198 064	230 002
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	16	175 386	181 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		551 045	449 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 473 527	1 181 116
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2006/ 19.02.2007
 STYRET FOR SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

TOM SKUNDBERG/S/ TOVE AASTERUD/S/ IRENE RINGEN AASEN/S/
 STEIN LOCKWOOD MEYER/S/ ROLV BRUDAL/S/