

GENERALFORSAMLING



**Huseiernes Landsforbund
avd. Oslo og Akershus**

Tirsdag 16. april 2013, kl 18.00
i Fred. Olsens gate 5, Oslo – 7. etg

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Valg av referent
 - c) Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - d) Valg av tellekorps på 3 medlemmer
3. Styrets beretning for 2012
4. Årsregnskap for 2012 med revisors beretning
5. Budsjettforslag for 2013
6. Innkomne forslag
7. Valg av:
 - a) Styreleder for 2 år
 - b) 4 styremedlemmer for 2 år
 - c) Revisor
 - d) 1 medlem for 3 år til valgkomitéen.
(Totalt 3 medlemmer, hvor 1 medlem er på valg hvert år.)

GENERALFORSAMLING



**Huseiernes Landsforbund
avd. Oslo og Akershus**

Tirsdag 16. april 2013, kl 18.00
i Fred. Olsens gate 5, Oslo – 7. etg

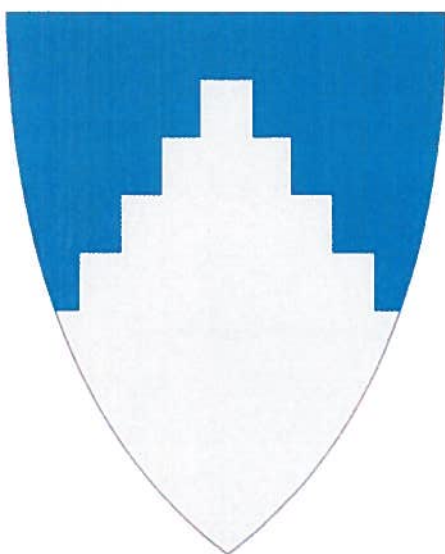
Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Valg av referent
 - c) Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - d) Valg av tellekorps på 3 medlemmer
3. Styrets beretning for 2012
4. Årsregnskap for 2012 med revisors beretning
5. Budsjettforslag for 2013
6. Innkomne forslag
7. Valg av:
 - a) Styreleder for 2 år
 - b) 4 styremedlemmer for 2 år
 - c) Revisor
 - d) 1 medlem for 3 år til valgkomitéen.
(Totalt 3 medlemmer, hvor 1 medlem er på valg hvert år.)

3



**ÅRSBERETNING
FOR
HUSEIERNES LANDSFORBUND
OSLO OG AKERSHUS (HLOA)
2012**



1 Generalforsamlingen 2012

På generalforsamlingen i Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) den 17. april 2012, ble følgende styre valgt:

Styreleder for 1 år: Jens Petter Bull.

3 styremedlemmer - ikke på valg: Jørn Narud, Tone Krange og Stian Wessel.

5 styremedlemmer for 2 år: Kathinka Augustine, Benedicte Wien og Bente Furulund (gjenvalg).
Liv Hansteen og Birger Olsen (nye)

1 styremedlem for 1 år: Arne Lambech

For øvrig valgte generalforsamlingen:

Valgkomité: Ivar Norenberg (ikke på valg), Anne Kristin Vie (ikke på valg) og Andreas S. Christensen (nytt medlem for 3 år).

Revisor: Varden Revisjonskontor AS

2 Styrets virksomhet

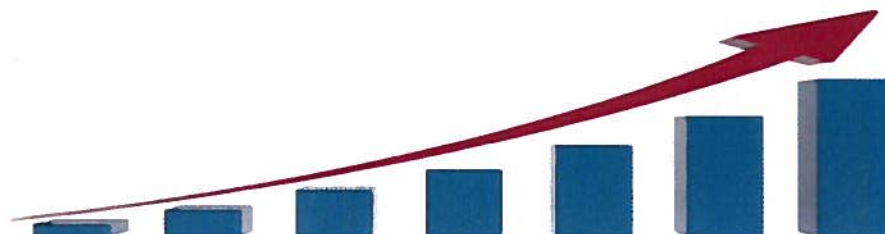
Styret har i 2012 avholdt 6 styremøter. Styret har lagt vekt på at medlemmene skal se nytteverdi av medlemskapet. Dette skjer på to plan. På den ene siden gjennom det interessepolitiske arbeidet for alle medlemsgrupper og som høringsinstans i saker som angår huseierne i Oslo og Akershus. På den annen side i form av de medlemsfordeler som tilbys. De viktigste medlemsfordelene er juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning, rabatter på varer og tjenester, medlemsbladet Hus og Bolig og informasjonsskriv. I tillegg synliggjøres foreningens standpunkter og aktiviteter gjennom pressen og forbundets hjemmeside www.huseierne.no.



Styreleder Jens Petter Bull

3 Ekstern representasjon

- HLOA har vært representert i Husleietvistutvalget (HTU) ved Geir Engebraaten, Tone Krange, Bente Furulund, Benedicte Wien, Hans Welle-Watne, Bente Bendixen, Reidun Grodaas og Jens Petter Bull.



4 Medlemsgrunnlag og medlemsverving

Det registrerte medlemstallet i HLOA har hatt denne utviklingen:

<i>Enkeltmedlemmer</i>		<i>Prosentvis økning</i>
01.01.1991:	7.219	
01.01.1992:	9.251	28,0 %
01.01.1993:	10.381	12,0 %
01.01.1994:	12.555	21,0 %
01.01.1995:	14.815	12,0 %
01.01.1996:	15.021	1,5 %
01.01.1997:	16.110	7,0 %
01.01.1998:	17.584	9,0 %
01.01.1999:	19.778	10,0 %
01.01.2000:	22.696	15,0 %
01.01.2001:	26.817	18,0 %
01.01.2002:	28.665	7,0 %
01.01.2003:	31.943	11,0 %
01.01.2004:	39.631	24,0 %
01.01.2005:	42.032	6,0 %
01.01.2006:	43.035	2,4 %
01.01.2007:	44.652	3,8 %
01.01.2008:	46.757	4,7 %
01.01.2009:	50 194	7,3 %
01.01.2010:	52 888	5,4 %
01.01.2011:	54 896	3,8 %
01.01.2012:	57 209	4,2 %
01.01.2013:	60 325	5,5 %

Medlemsgrunnlaget i HLOA pr. 1. januar 2012 og 1. januar 2013 fordelte seg slik:

	Villaeiere/selveiere		Næringseiendommer		Sameier/borettslag	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
OSLO	21 567	22 713	619	626	1 714	1 781
AKERSHUS	32 751	34 614	192	198	366	393
TOTALT	54 318	57 327	811	824	2 080	2 174

Antall enkeltmedlemskap økte med 5,1 % i Oslo og med 5,7 % i Akershus i løpet av 2012.

5 Foreningens økonomi

HLOAs årsresultat for 2012 var et overskudd på kr. 2 600 579,-.

Egenkapitalen etter dette er kr. 14 162 798,-

Av egenkapitalen er kr 3 550 460,- plassert i aksjer/obligasjoner etter bokført verdi, mens kr 5 400 000,- er plassert som aksjekapital i HL Holding AS som eier Fred Olsensgt. 5 AS. Dette kjøpet ble gjennomført den 1. juli 2011. HLOA har 25 % av aksjekapitalen i HL Holding AS.

Videre har HLOA et lån på kr 6 212 120,- som er sikret med pant i eiendommen Fred Olsensgt. 5 AS. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av HLOAs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

6 Informasjon, markedsføring og medlemskontakt

Administrasjonen legger vekt på å gi selektiv informasjon om foreningens aktiviteter og tilbud til våre ulike medlemsgrupper. Gjennom telefoniske henvendelser, brev, møter på kontoret, e-post samt medlemsmøter og kurs opprettholdes kontakten med medlemmene. Foruten dette ivaretas kontakten gjennom medlemsbladet Hus&Bolig. En stadig økende del av kontakten med medlemmene skjer gjennom elektroniske medier som internett, e-post og SMS. Særlig i forbindelse med kursvirksomheten er de elektroniske kanalene en effektiv og hensiktsmessig kommunikasjonsmetode.



I løpet av 2012 mottok administrasjonen anslagsvis 16.400 henvendelser fra medlemmene i Oslo og Akershus. Dette var saker og spørsmål knyttet til utleie av bolig og fritidseiendom, kjøp og salg av bolig, beregningsgrunnlaget for ligningsverdien, byfornyelse og fredning av bevaringsverdig eiendom, fortetting av småhusområdene i Oslo, strøm, forsikringsspørsmål, skattesporsmål, snømåking og strøing av fortau på vinterstid samt prising av kommunale tjenester. Personlige spørsmål av juridisk, økonomisk eller teknisk art og informasjon om medlemsfordelene utgjorde også en viktig del av henvendelsene.

Den eksterne informasjonen via presse og kringkasting har vært meget tilfredsstillende. En viktig markedsaktivitet er vår deltakelse på messer, hvor vi i 2012 har deltatt på i alt 6 boligmesser i Oslo og Akershus. I tillegg har vi gjennomført annonsekampanjer i diverse aviser og tidsskrifter, radiokampanje med P4, Radio Norge og annonsering i lokal TV. HLOA har gjennom hele 2012 hatt et aktivt samarbeid med lokal-TV kanalen TV8.

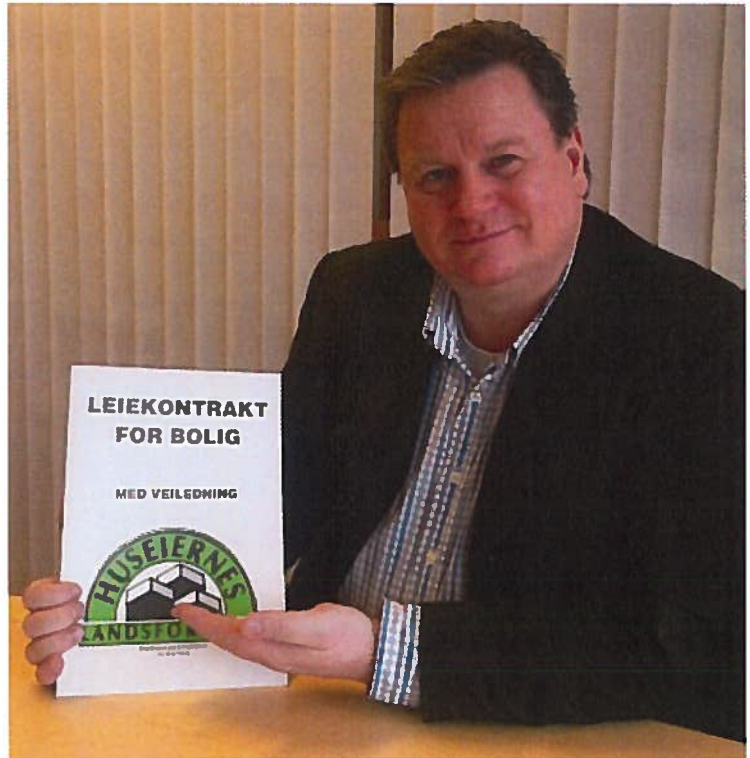
Kampanjer med HLs landsdekkende samarbeidspartnere representerte også i 2012 et betydelig bidrag til medlemsveksten i HLOA. Ikke minst gjelder dette samarbeidet med If forsikring og Securitas Direct. Nye samarbeidspartnere som har bidratt positivt for våre medlemmer i 2012 er RagnSells med containerleie og Kjell markiser med gode tilbud å på solskjerming. HLOA arbeider fortsatt videre med å styrke medlemsgrunnlaget innenfor alle typer boligeiere med et spesielt fokus på leilighetseiere.

7 Kurs og møtevirksomhet

Huseierdagen, som i 2012 ble arrangert 1. november i HLs lokaler i Fred. Olsens gate 5, samlet et stort antall deltakere. Også i år ble det lansert et temahefte i tilknytning til Huseierdagen. Denne gangen var temaet "Farer og feller ved arv og skifte".

I tilknytning til Huseierdagen 2012 ble det arrangert to kurs/foredrag om Farer ved arv og skifte. For øvrig har HLOA satset målbevisst på å holde et høyt nivå på kurstilbudet for medlemmene i 2012. Totalt er det blitt avholdt 11 kurs i HLOA i 2012 utover Huseierdagen. Disse fordelte seg på temaer som Farer og Feller ved Utleie, Arv/Skifte og Styreansvar i sameier og borettslag. I tillegg er det også avholdt kurs om bruk av internett og sosiale medier.

Videre ble det avholdt "minikurs"/foredrag i forbindelse med Boligmessen "Gjør din bolig bedre". Det var 2 kurs pr dag i forbindelse med 3 messer i Oslo og Akershus, henholdsvis i Follo Trykk hallen på Langhus, i Telenor Arena i Bærum og i Exporama på Hellerudsletta. Av disse var det primært kurs om farer og feller ved utleie, men også kurs om energimerking av bolig, farer og feller ved oppussing, ombygning og påbygning og kurs om termografikontroll av bolig.



Geir Engebraaten var også foreleser for 40 vordende takstmenn på NITO takstkurs på Gardermoen i regi av Universitetet i Stavanger. Engebraaten deltok videre, og avholdt kurs etter forespørsel, som "kick-off" for forskjellige profesjonelle aktører innen eiendom.

HLOA videreførte "Styreskolen" for styremedlemmer i sameier og borettslag i 2012. Kursene ble avholdt over 4 kurskvelder i november, og 45 deltakere gjennomførte styreskolen i 2012. Forelesere fra HL var Britt Steinseth, Dag Stadheim, Anders Leisner og Geir Engebraaten.

8 Saker som foreningen har arbeidet med

8.1 Husleietvistutvalg

Det partssammensatte utvalget består av representanter oppnevnt av Kommunaldepartementet. Departementet har oppnevnt 8 representanter etter forslag fra HLOA. HLOAs representasjon i utvalget fremgår av avsnitt 3 Ekstern representasjon.

Når det gjelder aktivitetene og saksmengden i utvalget, vises det til HTUs egen årsmelding som finnes på www.htu.no.

8.2 Kommunale avgifter og gebyrer

HLOA og HL har fortsatt å rette søkelyset mot de kommunale tjenester som blir monopolpriset. Også i 2012 utarbeidet HL en rapport om kommunale avgifter. Dataene ble innhentet og bearbeidet av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag fra HL. Undersøkelsen viste at Oslo kommune var en av de 25 rimeligste kommunene i landet, men at flere av kommunene i Akershus hadde betydelig høyere gebyrer enn Oslo selv om ingen av dem var blant de 10 dyreste i landet.

8.3 Eiendomsskatt

Akershus var lenge det eneste fylket i landet der ingen kommuner hadde eiendomsskatt. I løpet av de siste årene har imidlertid dette endret seg. I mange kommuner er det nå økt press om innføring eller økning av eiendomsskatt, i hovedsak på grunn av anstrengt kommuneøkonomi.:

Skedsmo innførte slik skatt i 2005, og Nittedal i 2006. Nittedal har senere avviklet eiendomsskatten igjen. Sørum kommune innførte kommunal eiendomsskatt for boliger i 2007, deretter kom Nes kommune. HL har deltatt aktivt i kommunene med avisinnlegg og annen medieomtale og arbeidet mot innføring og utvidelse av eiendomsskatt i Akershus også i 2012.

HLs undersøkelse av eiendomsskatt utføres annet hvert år. Siste rapport ble laget for 2011 . Den ble publisert i løpet av sommeren samme år og fikk bred omtale i valgkampen. I forbindelse med kommunestyrevalget i 2013 vil en ny rapport bli utarbeidet.

8.4 Gaterusken

Siden slutten av mai 2012 har HLOA finansiert 3 ryddeteam i det såkalte "Gaterusken"-prosjektet i Oslo. Dette er et samarbeid mellom næringsliv/foreninger, Rusken og Kirkens Bymisjon/Lønn som fortjent. Ordningen innebærer at rusmisbrukere, under ledelse av Kirkens Bymisjon, fjerner søppel fra bygatene i definerte områder. Ryddeteamenes drakter og utstyr er profilert med sponsorenes logoer. HLOAs 3 team står for søppelrydding på Majorstua, St. Hanshaugen og Bygdøy allé/Frogner. HLOAs prosjektert løper foreløpig til mai 2013. De har fått en veldig god mottakelse blant beboerne i de aktuelle områdene og har gitt mange positive tilbakemeldinger.



8.5 "Stopp Tagging"-prosjektet

Etter en gradvis opptrapping er i dag alle Oslos bydeler omfattet av kommunens "Stopp Tagging"-prosjekt. Ordningen har vist seg som et effektivt og prisgunstig virkemiddel i kampen mot tagging. Siden ordningen første gang ble introdusert i 2001, er taggingen blitt nesten halvert i flere bydeler. Etter en grundig evaluering av prosjektet i 2011 lanserte kommunen høsten 2012 en oppdatert versjon av "Stopp Tagging"-ordningen basert på nye leverandører. I samarbeid med kommunen, gjennom Ruskengeneralen, regner HLOA med å kunne ha et gunstig tilbud til medlemmer om tagge-fjerning gjennom denne ordningen på plass tidlig i 2013.



8.6 Energiøkonomisering - ENOVA

HLOA og HL har i løpet av 2012 arbeidet målrettet inn mot Enova. Forbundet finner det urimelig at huseiere, som har innbetalt store beløp til Enova gjennom el-avgiften, blir avspist med småbeløp når det er snakk om tilskudd til energiøkonomiseringstiltak i private boliger.

Forbundet har påpekt at det er store energigevinster å hente gjennom tiltak som etterisolering, utskifting av gamle vinduer m. m., og har tatt til orde for en mangedobling av tilskuddsordningen fra Enova. Alternativt må avgiften avskaffes. HLOA har gitt ros til Oslo kommunes støtteordninger til ENØK-tiltak og bedt om at ENOVA innfører minst like gode støtteordninger for hele landet.



Administrasjonen har tidligere lagt frem HLs standpunkter i energispørsmål til det regjeringsoppnevnte energiutvalget, og følger dette opp i arbeidet i den europeiske huseierorganisasjonen UIPI der HL er aktiv medlem.

8.7 Byplanlegging/byutvikling

Byutvikling og byplanlegging har stått på sakslisten i mange av styremøtene til HLOA i 2012. Styret har blant annet sett nærmere på behovet for økt boligbygging i regionen vurdert markagrensen i forhold til økt fortetning. Foreningen har sett på virkningene av økte krav til boligstandard og stigende kostnadsnivå som følge av økte myndighetspålegg og reguleringer.

På et av styremøtene var Tore Langaard fra Plan- og bygningsetaten invitert for å gi en presentasjon av kommunens vurderinger av disse spørsmålene.

Etter flere år med press fra HLOA, har det endelig lyktes å få til et samarbeid mellom Oslo kommune og Oppegård kommune slik at anlegget på Ingierstrand Bad i 2012 har gjennomgått en solid oppgradering og er sikret videre drift.



8.8 Fremtidens HL

I kjølvannet av en markedsundersøkelse som ble gjennomført av Opinion Perduco våren 2012, og som ble presentert på HLs landsmøte, har styret i HLOA diskutert forskjellige tiltak og aktiviteter som kan gjøre HLOA mer rustet til å møte den kommende utviklingen. Herunder har viktige elementer i diskusjonen vært medlemsvekst og vervetiltak samt riktig profilering av HLOA.

HLOA har i første rekke konsentrert seg om byrelaterte problemstillinger og har fremmet en rekke innspill som må ses i sammenheng med de generelle tiltakene som vurderes i HL sentralt.

HLOA planlegger for egen del å lansere en stor kampanje i 2013 rettet mot unge voksne på boligmarkedet, hvor det også settes fokus på leilighetsmarkedet.

8.9 Andre saker HLOA har arbeidet med

- Forholdet til antikvarmyndigheter og reguleringsmyndigheter
- Anstrengt kommuneøkonomi og press om eiendomsskatt
- Boligsalgsrapporter
- Likningsverdi for boliger
- Tilgjengelighet og prisstruktur for kommunale tjenester
- Energimerking av boliger
- Profilerings av HLOA
- Evaluering og prioritering av medlemsfordeler
- Medlemsvekst og vervetiltak, herunder spesielt rettet mot leilighetseiere
- Medlemspleie
- Huseierdagen 2012



9 Fellesadministrasjon for HLOA/HS/HL/H&B

I 2012 var følgende knyttet til fellesadministrasjonen:

Adm. dir.:	Peter Batta
Advokater:	Einar Frigland, Anders Leisner, Annita H. Magnussen, Line A. Parelius, Elisabeth Aas Nilsen, Thore E. Helland og Yana B. Totland.
Utredningssjef:	Dag Refling
Redaktør:	Nina Granlund Sæther
Journalister:	Rikke Åserud (permisjon fra 19. september) Linda Ørstavik Öberg (vikar fra 24. september) Dag Erik Kongslie Solfrid Sande (1/2 stilling fra 1. september og ut året)
Organisasjonssjef:	Arno Rasmussen
IT-ansvarlig:	Ove Kristensen
Web-redaktør:	Christian Mjelde
Markedssjef:	Ulf Borgan
Prosjektleder:	Morten A. Hansen
Sjefssekretær:	Berit Høegh
Regnskapssjef:	Thomas Boksasp
Regnskapsfullmektig:	Judy Xijun Zhang
Kontorfullmektiger:	Sissel Enger, Aase Kjølberg, Grethe Klose, Cathrine R. Helgesen og Line Elisabeth Olsen. Thomas Schanche ved behov.
Jur. konsulenter:	Det arbeider 4 jusstudenter på heltid hver dag. Disse har som hovedbeskjeftigelse å svare på telefonhenvendelser fra medlemmene.
Markedskonsulenter/selgere:	Christian Batta (delvis sykmeldt), Werner Hjelle og Truls Rime

Totalt utgjorde administrasjonen i HL-organisasjonene om lag 32 årsverk ved utgangen av 2012.

Tillitsvalgt for de ansatte har vært Anders Leisner.

Administrasjonens kontoradresse er Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo.

10 Andre årsberetninger fra HLs organisasjoner

- Årsberetning for Huseiernes Landsforbund
- Årsberetning for Huseiernes Servicesenter
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for sameier og borettslag (HLSB)
- Årsberetning for Huseiernes Landsforbunds avdeling for eiendom (HLE)
- Årsberetning for Hus og Bolig

11 Avslutning

HLOA er en nyttig serviceorganisasjon for medlemmene og et interessepolitisk talerør for huseiernes interesser i Oslo og Akershus.

HLOA fremstår som en moderne, effektiv og fremtidsrettet organisasjon, som står godt rustet til å møte de nye utfordringene i en stadig mer digitalisert hverdag. Forutsetningene for fortsatt drift er, etter styrets oppfattning, til stede.

Forbundets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

HLOA tilstreber å gjennomføre likestilling mellom kjønnene på alle områder i organisasjonen.

Samarbeidet mellom styret og administrasjonen har, som i tidligere år, vært meget godt i 2012.

Styret vil avslutningsvis rette en velfortjent takk til administrasjonen og alle tillitsvalgte i Huseiernes Landsforbund for det positive arbeidet som ble utført i hele organisasjonen i 2012.

Oslo, 5. februar 2013



Jens Petter Bull



Jørn Narud



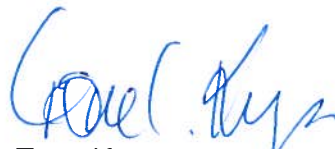
Liv Hansteen



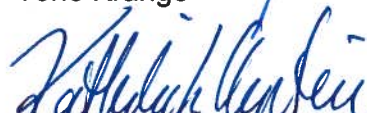
C. Benedicte T. Wien



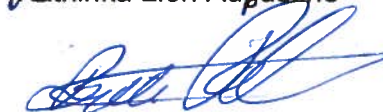
Birger Olsen



Tone Krange



Kathinka Lien Augustine



Bente Furulund



Stian Wessel



Arne Lambech

4

Resultatregnskap

Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

	Note	2012	2011
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
<i>Driftsinntekter</i>			
Medlemskontingenter	1	28 112 869	27 032 424
SUM DRIFTSINNTEKTER		28 112 869	27 032 424
<i>Driftskostnader</i>			
Kontingent til HL		21 084 651	20 274 316
Markedsføring, verving, messer		2 559 918	3 207 250
Styregodtgjørelse	2	320 000	320 000
Andre administrasjonskostnader	2	2 025 470	2 666 516
SUM DRIFTSKOSTNADER		25 990 039	26 468 081
DRIFTSRESULTAT		2 122 830	564 343
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Aksjeutbytte		600	600
Renteinntekter		498 478	323 731
Rentekostnader		-21 329	-23 770
RESULTAT AV FINANSPOSTER		477 749	300 561
ÅRETS OVERSKUDD		2 600 579	864 904
<i>Disponeres på følgende måte:</i>			
Avsatt til fri egenkapital	4	2 600 579	864 904
SUM DISPONERT		2 600 579	864 904

Balanse

Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

	Note	2012	2011
EIENDELER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	5 400 000	5 400 000
Aksjer/Obligasjoner	4	3 550 460	3 550 460
Langsiktige fordringer	7	6 212 120	6 212 120
SUM ANLEGGSMIDLER		15 162 580	15 162 580
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kortsiktige fordringer		605 682	201 894
Krav på kontigentrefusjon		199 742	261 006
SUM FORDRINGER		805 424	462 900
INVESTERINGER			
BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNEDE	6	718 225	194 106
SUM OMLØPSMIDLER		1 523 648	657 006
SUM EIENDELER		16 686 228	15 819 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fri egenkapital	5	14 162 798	11 562 219
SUM EGENKAPITAL		14 162 798	11 562 219
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Kassekreditt		0	3 853 570
Leverandørgjeld		75 002	149 515
Skyldige offentlige avgifter		10 537	57 823
Gjeld til Huseiernes Landsforbund	8	2 410 822	160 648
Gjeld til Huseiernes Servicesenter	8	2 853	4 845
Annen kortsiktig gjeld		24 216	30 967
SUM GJELD		2 523 430	4 257 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 686 228	15 819 586

Balanse

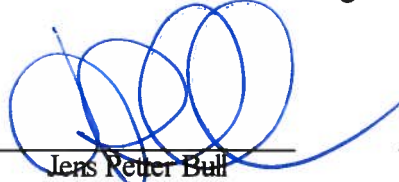
Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

Oslo, den 12.03.2013

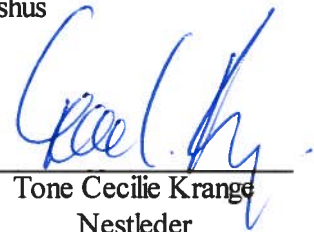
Styret i Huseiernes Landsforbund Avd Oslo Og Akershus



Peter J Batta
Daglig leder / admin. dir



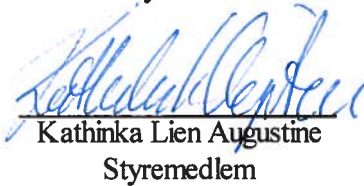
Jens Peter Bull
Styreleder



Tone Cecilie Krange
Nestleder



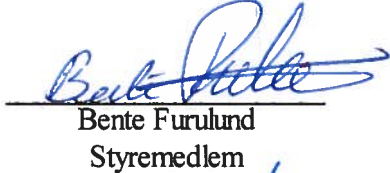
Jørn Narud
Styremedlem



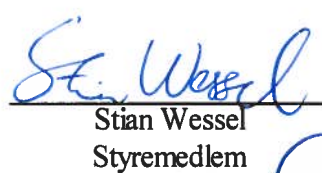
Kathinka Lien Augustine
Styremedlem



Cecilie Benedicte T Wien
Styremedlem



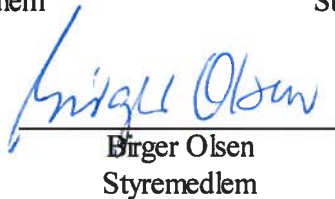
Bente Furulund
Styremedlem



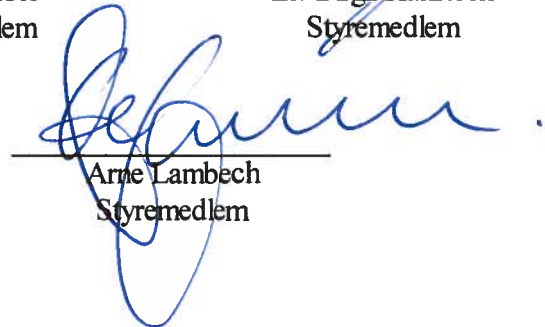
Stian Wessel
Styremedlem



Liv Birgit Hansteen
Styremedlem



Birger Olsen
Styremedlem



Arne Lambech
Styremedlem

Noter pr. 31. desember 2012

Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

Note 1: Kontingenter

Innbetaling av medlemskontingenter er i likhet med tidligere år ikke periodisert. Selv om medlemsregisteret er oppgradert og også har en parallell oversikt over medlemmenes kontingentbetaling, er det meget komplisert å beregne hvor mye netto kontingent (etter fradrag for vervekostnad) som er innbetalt i 2012 og som gjelder for 2013.

For all verving gjennom TM betalte HLOA ut ett års kontingent i vergegodtgjørelse til TM-selskapet. Også på messer gis det rabatterte innmeldingstilbud, og resterende av innbetalt kontingent motsvarer nokså nøyaktig godtgjørelse til ververne. Det samme gjelder kostnader til vervekorps og for venneverving. Slik vergegodtgjørelse betales kun en gang – ved innmelding. Det er kun for nye medlemmer som selv melder seg inn på telefon eller e-post at HLOA ikke har motsvarende vervekostnad. Anslagsvis kan dette utgjøre omkring 15 % av de nye medlemmene.

Med andre ord har HLOA utbetalt den samme vervekostnad som kontingentinngang for ca. 85 % av de nye medlemmer for første år. For 2004 ble det beregnet at netto inntekt for det året, som ble bokført i 2003, begrenset seg til omkring 17.000 kr. Med de samme forutsetninger kan det anslås at kontingent for 2012 som ble innbetalt i 2011 beløper seg til mellom 50.000 kr. og 100.000 kr.

Tilsvarende verve- og kontingentpraksis har vært fulgt i HLOA de siste 20 år og vil fortsette i overskuelig fremtid. Den netto-kontingent som på denne måte blir inntektsført i året før den egentlig gjelder for vil fortsette også i fremtiden. Man er derfor av den formening at det er ubetydelig å tjene på å periodisere kontingentinntekter og vervekostnader for alle nye medlemmer hvert år i forhold til den betydelige ressursbruk dette vil medføre for å fremskaffe helt eksakte tall.

Note 2: Andre administrasjonskostnader

	2012	2011
Lønnskostnader	158 010	265 384
Arbeidsgiveravgift	69 815	82 539
Honorar revisjon	93 750	80 000
Konsulenthonorar	59 383	374 019
Ekstern tjeneste	222 543	849 798
Driftsutgift leilighet Spania	446	-
Kontorrekvisita	287	-
Data/EDB kostnad	199	-
Trykksaker, brosjyrer	20 150	101 394
Abonnement - Tidsskrifter	3 500	6 375
Drivstoff kjøretøyer	325	-
Porto	-	150 000
Bilgodtgjørelse	9 576	171 960
Reiser, transport	459 077	-
Servering/bevertning/jubileums arr.	507 541	306 033
Bo-Oppholdsutgifter	7 290	225 404
Representasjon	-	3 100
Diettkostnad, ikke opg pliktig	270	8 891
Medlktg/ Deltakeravgift	300	-
Passasjertillegg	-	10 010
Forsikring styreansvar	11 026	12 972
Diverse kostnader	401 984	18 640
	<u>2 025 470</u>	<u>2 666 516</u>

Noter pr. 31. desember 2012

Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

Lønninger

	2012	2011
Lønninger	158 010	265 384
Folketrygdavgift	69 815	82 539
Pensjonskostnader	-	-
Andre lønnskostnader	-	-
Sum lønnskostnader	<u>227 825</u>	<u>347 923</u>

Antall ansatte 15

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 93 750 inkl. mva. Beløpet inkluderer ordinær revisjon og teknisk assistanse årsoppgjør og inkluderer merverdiavgift. Av kostnadsført beløp gjelder kr 51 250 for 2011 og kr 42 500 for 2012.

Godtgjørelser styret

	Daglig leder	Styret
Lønn		320 000
Kollektiv pensjonspremie		
Annen godtgjørelse		
	<u>-</u>	<u>320 000</u>

Note 3: Aksjer i datterselskap

Forbundet eier følgende aksjer i datterselskaper 31.12:

	Pålydende	Bokført verdi	Markedsverdi i
Huseiernes Landsforbund Holding AS	5 400 000	5 400 000	5 400 000

Total aksjekapital i selskapet er kr 21 500 000, hvorav Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus eier 25 %.

Note 4: Andre aksjer/Obligasjoner

	Pålydende	Bokført verdi	Markedsverdi	Latent gev/(tap)
<i>Aksjefond:</i>	Pålydende	Bokført verdi	Markedsverdi	Latent gev/(tap)
Storebrand Kombinasjon	2 000 000	2 000 000	1 952 027	(47 973)
Storeb Aktiv Allokering	500 000	500 000	612 500	112 500
Nordea Europa	1 211 169	1 050 000	785 138	(264 862)
Andre aksjer:	600	460	47 340	46 880
SUM	<u>3 711 769</u>	<u>3 550 460</u>	<u>3 397 005</u>	<u>(153 455)</u>

Verdipapirene nedskrives ikke da investeringen anses å være langsiktig og verdifallet forbigående.

Noter pr. 31. desember 2012

Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

Note 5: Egenkapital

Fri egenkapital pr. 1/1	11 562 219
Årets resultat	<u>2 600 579</u>
Fri egenkapital pr 31/12	<u>14 162 798</u>

Note 6: Bundne midler

I posten *bankinnskudd, kontanter og lignende* inngår konto for skattetrekksmidler. Innestående på konto er kr. 17 753. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr. 31.12.

Note 7: Langsiktige fordringer

Langsiktige fordringer består av et lån til Huseiernes Landsforbund Holding AS på kr. 6 212 120. Lånet er sikret med pant i eiendommen Fred Olsens gt. 5. Lånet beregnes med 6,5 % renter per år. Rentefordringen er oppført som kortsiktig fordring.

Note 8: Kortsiktig gjeld

Gjelden til Huseiernes Landsforbund og Huseiernes Servicesenter er mellomværende som er uten pantesikkerhet eller renteberegning.

Til besluttende organer i
Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus

REVISJONSBERETNING FOR 2012

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus, som består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 600 579 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 daglig leder 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 Huseiernes Landsforbund Oslo og Akershus per 31. desember 2012 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

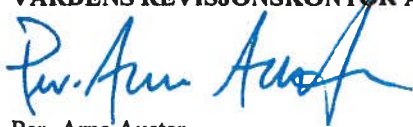
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, den 20. mars 2013

VARDENS REVISJONSKONTOR AS



Per- Arne Auster

Statsautorisert revisor

5

Budsjett HLOA 2013

	Regnskapstall 2012	Budsjett 2013	
DRIFTSINNTEKTER			
Annen driftsinntekt			
Netto medlemskontingenter	-7 028 218	-7 239 065	1
Sum annen driftsinntekt	-7 028 218	-7 239 065	
SUM DRIFTSINNTEKTER	-7 028 218	-7 239 065	
DRIFTSKOSTNADER			
Markedsføring, verving			
Messer	417 557	550 000	
Partnerkampanjer	877 171	900 000	
Annonsering/DM kampanjer	1 164 446	1 100 000	
Profilering	355 202	400 000	
TV	65 304		
HLOA uke	-	1 500 000	
Andre markeds kostnader	225 681	300 000	
Sum medlemspleie	3 105 361	4 750 000	
Organisasjon/Møtekostnader			
Styremøter	349 229	330 000	2
Styrehonorar	336 595	341 250	
Generalforsamling	92 627	100 000	
Medlemsmøter	7 214	100 000	
Huseierdagen	206 903	200 000	
Honorar revisjon	93 750	100 000	
Annen møtevirksomhet	131 977	100 000	
Kurs	147 635	200 000	
Sum organisasjon/møtekostnader	1 365 930	1 471 250	
Annen driftskostnad			
Politisk arbeid	-	1 300 000	3
Annonsering	-	500 000	3
Konsulenthonorar		100 000	3
Representasjon	15 131	100 000	
Diverse kostnader	36 293	50 000	
Rusken	382 673	500 000	4
Sum annen driftskostnad	434 097	2 550 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	4 905 388	8 771 250	
SUM DRIFTSRESULTAT	-2 122 830	1 532 185	
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter/utbytte	-499 078		
Gevinst aksjesalg/annet	0		
Bankomkostninger/renter	21 329		
SUM FINANSRESULTAT	-477 749	0	
ÅRSRESULTAT	-2 600 579	1 532 185	

Budsjettforutsetninger 2013:

- 1 HLOA betaler 75% av kontingent tilbake til HL.
- 1 Det forutsettes en kontingentvekst på 3%.
- 2 Inkl. UIPI-kongress til Lisboa, Portugal.
- 3 Valg fører til en vesentlig økning her.
- 4 Regnskapstall for 2012 er basert på et halvt år med Rusken. I 2013 vil kostnadene til Rusken påløpe hele året. Antallet grupper som går rundt og rydder er redusert fra 3 til 2 og dermed kostnaden også.

6

TIL GENERALFORSAMLINGEN I HLOA 2013

FRA STYRET i HLOA

SAK 1: BUDSJETT 2013

Styret har som utgangspunkt at overskuddet i driftsregnskapet for 2012 var ekstraordinært godt.

Samtidig ønsker styret å holde et ekstraordinært høyt aktivitetsnivå i 2013. Særlig kostnadskrevende aktiviteter er: HLOA-uken, kampanjer i forbindelse med stortingsvalget og videreføring av to prosjekter under Rusken-aksjonen i samarbeid med Kirkens Bymisjon.

Etter omfattende diskusjon har styret enstemmig besluttet å budsjettere med underskudd i 2013. Styret foreslår at underskuddet dekkes av tidligere års overskudd/egenkapital.

FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen slutter seg til at budsejettert underskudd for 2013 dekkes av tidligere års overskudd/egenkapital.

7

**TIL GENERALFORSAMLINGEN I
HUSEIERNES LANDSFORBUND
OSLO OG AKERSHUS
16. april 2013**

Enstemmig innstilling fra valgkomiteen:

Styreleder – for 2 år

Jens Petter Bull

gjenvalg

Styremedlemmer – for 1 år

Kathinka Lien

Ikke på valg

C. Benedicte T. Wien

Ikke på valg

Bente Furulund

Ikke på valg

Liv Hansteen

Ikke på valg

Birger Olsen

Ikke på valg

Styremedlemmer for 2 år

Arne Lambech

Gjenvalg

Stian Wessel

Gjenvalg

Michele Bonafede

ny

Cathrine Lerche

ny

Revisor

Gjenvalg av Vardens Revisjonskontor AS

Valgkomite med 3 medlemmer, hvorav 1 medlem er på valg hvert år – etter ansiennitet

Anne Kristin Vie

ikke på valg (1 år igjen)

Andreas S. Christensen

ikke på valg (2 år igjen)

Tone Krange

ny (3 år igjen)

Alle foreslåtte kandidater har sagt seg villig til valg.

Oslo, 11. mars 2013



Ivar Norenberg



Anne Kristin Vie



Andreas S. Christensen