

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Til andelseierne, revisor, ELBO

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
Onsdag 25. mars 2015 kl. 18.00 i styrerommet, Dynekilgata 15

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a) Navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av referent
 - d) Valg av en andelseier til å underskrive protokollen
 - e) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret for 2014
3. Regnskap for 2014 og revisors beretning
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Budsjett for 2015
6. Plassering og finansiering av søppelbrønner. Jfr. vedlegg 1.
7. Tilbakebetaling av sikringsskap og finansiering Jfr. vedlegg 2.
8. Innkomne saker. Ingen
9. Valg
 - a) Valg av leder for 1 år. Ekstern leder. Jfr. vedlegg 3.
 - b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
 - c) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
 - d) Valg av valgkomité (3 personer for 1 år)

Oslo, 12. mars 2015
Styret

FULLMAKT

Jeg, leilighet nummer gir med dette

..... fullmakt til å stemme på mine vegne på ordinær
generalforsamling i Dynekilgata 15 Borettslag. (NB! Kun én fullmakt pr. andelseier)

Oslo, mars 2015

underskrift

2014

Styrets årsberetning for virksomhetene i Dynekilgata 15 Borettslag

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948 859 211, og har adresse: Dynekilgata 15 i Oslo kommune. Borettslaget består av 160 andelsleiligheter i én bygning.

Borettslagets virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Siden generalforsamling 31. mars 2014 har borettslagets styre bestått av:

Leder: Jacob Osnes
Nestleder: Monica S. Lovaz
Styremedlem: Hilde Irene Jonassen
Gunhild Alm (død september 2014)
Olav Johan Øye

Varamedlem: Paul Hansen
Elin Aurstad
Trond Briseid
Iver Myklebust

Valgkomité: Jorunn Holstvold
Arild Hauge
Kristin Møyland

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Ensliges Landsforbunds BBL, Oslo. Borettslagets revisor er RSM Hasner, Kjelstrup & Wiggen AS.

Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring. Forsikringen er en totalforsikring gjennom BBL Partner med polisenummer SP566836.2.1. Egenandelen er kr 6.000,-.

Totalforsikringen dekker også: styreansvar, underslag, rettshjelp, ansvar- og førerulykke, ulykkesforsikring – dugnad og styremedlemmer -, ulykkesforsikring for barn og Anticimex skadedyrforsikring.

Det er utbetalt 4 erstatningsskader i 2014.

NBBL/PARTNER

Norske Boligbyggelags Landsforbund, der ELBO er medlem, arbeider med informasjon og saker til beste for boligbyggelaget og borettslagene. Gjennom Boligbyggelagenes forsikring (Partner) kan medlemsfordeler oppnås for internett, hjemforsikring, reiseforsikring, bilforsikring m.m. og energi.

Styret

Borettslagets styre består av tre kvinner og to menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger

likestillingslovens bestemmelser ved valg av tillitsvalgte, samt ved eventuelle nyansettelser i borettslaget. Borettslaget har også løpende oppdatering om HMS (helse, miljø og sikkerhet) system for ansatte. Det er forøvrig ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad, utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Styrets arbeid

Fra generalforsamlingen 31. mars 2014 og frem til generalforsamlingen 25. mars 2015 har det vært avholdt i alt 14 styremøter. Ordinær generalforsamling ble avholdt 31. mars 2014 med 30 stemmeberettigede andelseiere til stede, i tillegg til 3 fullmakter, i følge protokollen. Styrets arbeid har i perioden vært preget av effektivitet, meget godt samarbeid og felles fokus på måloppnåelse.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 6. mai 2014. Bakgrunnen for dette var at det på den ordinære generalforsamlingen 31. mars 2014 ikke ble valgt noen styreleder. I tillegg var søppelbrønn-prosjektet sak fordi denne saken ikke var tilstrekkelig belyst på den ordinære generalforsamlingen. Selvaag Prosjekt deltok også på den ekstraordinære generalforsamlingen. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble Jacob A. Osnes valgt til styreleder for 1 år. Det ble også vedtatt at søppelbrønn-prosjektet skulle utsettes og utredes videre. Søppelbrønn-prosjektet skal behandles på nytt på den ordinære generalforsamlingen i 2015.

Brannteknisk

Styret fulgte høsten 2014 opp kontrollen av pulverapparater og røykvarslere utført i 2009 av firmaet Trygg og Sikker. Alle pulverapparater ble skiftet ut, og gamle røykvarslere ble erstattet med nye moderne røykvarslere med 10 års-batteri. Ny kontroll vil bli i 2019. Styret vil våren 2015 inngå en årlig serviceavtale med Trygg og Sikker for de pulverapparatene som står i fellesarealene og på ELBO sine kontorer. Det vil våren 2015 bli foretatt en kontroll og justering av innvendige brannrør, da det viser seg at ikke alle lukker seg ordentlig.

Sommer- og vinterbrev

Styret har sendt ut 2 informasjonsbrev til alle beboere: ett sommerbrev og ett vinterbrev. I sommerbrevet fra juni 2014 la styret vekt på informasjon om søppel og kildesortering, håndtering av papp og papir og bruken av fellesarealer til oppbevaring. Korridorer og trappeløp er rømningsveier. I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å hensette noe i disse arealene, da dette kan hindre fri ferdsel. Styret er ansvarlig for at rømningsveier ikke hindrer fri ferdsel, og vil om nødvendig fjerne tingene på eiers risiko og regning. Reglene for bruk av gjesteparkeringen, samt parkering utenfor oppmerkede felt, ble gjentatt. Biler som ikke har garasje eller parkeringsplass i bakgården må parkere i sidegatene etter gjeldende regler. Det er viktig å respektere parkeringsreglene slik at beboernes sikkerhet kan bli ivaretatt dersom brannbil eller sykebil har behov for å komme inn på parkeringsplassen. Tilgangen til søppelrommet må heller ikke bli sperret for de som skal tømme søppelcontainerne.

I vinterbrevet fra desember 2014 ble det gitt en kort oppsummering av hva som var blitt utført av vedlikeholdsprosjekter om høsten. Det ble også gitt informasjon om tidspunkter for når

søppelcontainer ville komme i 1. halvår 2015, samt tips for riktig søppelhåndtering. I tillegg ble det tatt med et punkt «Vis fettvett»; råd om hvordan man skal kvitte seg med fett og matrester.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad 14. mai i pent vær. Styret var fornøyd med oppmøtet. Oppgavene under dugnaden var å rydde hagen og tilknyttede områder for hageavfall, fjerne sykler som ikke var merket med leilighetsnummer, samt generell rydding av fellesareal. Etterpå var det sosialt samvær med grilling.

Oppfølging av leverandører av tjenester

Renhold

«Rene trapper» er firmaet som vasker innvendige fellesarealer i blokken vår. Firmaet har stort sett gjort en god jobb, men etter at borettslaget var ferdig med alle vedlikeholdsprosjektene i fjor høst har det kommet inn klager fra beboere på mangelfullt renhold. Styret har i den anledning avtalt møte med «Rene trapper» i starten av mars, og vil på dette møtet gå gjennom renholdsavtalen. Styret håper dette er med på å øke kvaliteten på renholdet igjen.

Snømåking / strøing

Gårdpass er leverandører av diverse vaktmestertjenester, blant annet snømåking og strøing av borettslagets område på baksiden av blokken. Tidligere i vinter mottok styret klager på mangelfull snømåking og strøing. Klagene ble videreformidlet til Gårdpass. Det ble også satt opp oppslag om «Snøvakttelefon» (982 83 600) som borettslaget kan ringe dersom brøytingen uteblir. I tillegg hadde en person fra styret møte med Gårdpass hvor borettslagets avtale ble gjennomgått, og hvor rutiner ble presentert. Styret håper disse tiltakene er med på og sikrer en tilfredsstillende kvalitet på Gårdpass sine vintertjenester.

Vedlikehold i 2014

Bytting av garasjeporter

I juli 2014 ble tre av garasjeportene (nr. 1, 2 og 3) skiftet ut av firmaet Asker og Bærum Garasjeporter AS. Bakgrunnen for utskifting, var at én av portene var ødelagt, og dermed var til fare for liv og helse. Styret skulle gjerne skiftet ut alle portene samtidig, men valgte å begrense arbeidet til der det var behov. Styret har imidlertid fått en avtale med samme firma om 25 % rabatt på de resterende portene. Utskiftingen av de resterende portene vil bli gjort over en to års periode, avhengig av behov og økonomi.

Maling av utvendige boder

Selvaag Prosjekt hentet inn anbud på vask og maling av utvendige boder, og det var Malermester Buer Drammen AS som leverte det mest prisgunstige tilbudet. På grunn av økonomien ble østsiden av blokken (mot Trondheimsveien) tatt først i uke 40. Det var malerne og Selvaag Prosjekt som avgjorde hvilken side av blokken som hadde størst behov. Den andre siden av blokken males i 2015.

Skiftet kabelnett i blokken

Kabelnettet i blokken var i 2013 og starten av 2014 plaget av ustabilitet når det gjaldt oppkobling mot internett og varierende kvalitet på tv-signalene. Styret undersøkte hva nett- og innholdsleverandørene (GET, Canal Digital og Altiboks) kunne tilby i en ny løsning, og kom frem til at GET leverte det beste tilbudet. Da GET også var leverandør av det eksisterende coax-nettverket i blokken, var styret av den oppfatning at overgangen til fibernet fra samme leverandør ville bli mest smidig. Arbeidet med å installere fibernet startet i uke 36. Installasjon og skifte av mottakere ble foretatt i uke 44, med et oppsamlingsheat i uke 48. Etter at nytt fibernet ble installert, har det vært betydelig bedre kvalitet på tv-signaler og oppkobling mot internett.

Søppelbrønner

Etter den ekstraordinære generalforsamlingen 6. mai 2014, ble det opprettet en samarbeidsgruppe som har utredet søppelbrønn-prosjektet videre. Selvaag har vært med i samarbeidsgruppen, samt beboere, og to fra styret.

Samarbeidsgruppen har hatt flere møter, og har kommet frem til den mest hensiktsmessige plasseringen av søppelbrønnene og utforming av søppelbrønn-anlegget. Opprinnelig anbefalte Selvaag søppelbrønnene plassert til venstre for inngangspartiet på fremsiden av blokken, men på den ekstraordinære generalforsamlingen kom det innvending mot denne plasseringen.

Samarbeidsgruppen besluttet å utrede alternativet for plassering av søppelbrønner på sydsiden av blokken. Det ble foretatt undersøkelser i grunnen for å se om plasseringen ville komme i konflikt med tekniske installasjoner, men det ble ikke påvist noen. Bymiljø-etaten har heller ikke kommet med noen motforestillinger mot denne plasseringen. Søppelbrønn-prosjektet kommer opp som egen sak på den ordinære generalforsamlingen i 2015.

Skifte av hovedtavle, stigeledninger og innmat i sikringsskap

Det ble på ordinær generalforsamling 31. mars 2014 vedtatt å skifte ut den gamle hovedtavlen. Alle stigere oppover i etasjene ble samtidig byttet ut, slik at de skulle være i samsvar med moderniseringen.

Styret valgte samtidig å oppgradere de enkeltes sikringsskap i henhold til nye forskrifter om krav til overspenningsvern i sikringsskap per 1. juli 2014. Dette fordi omtrent tre fjerdedeler av sikringsskapene fremdeles var av de originale sikringsskapene, samt at en del av de allerede oppgraderte sikringsskap overbelastet det elektriske anlegget i bygget. Det ble lagt opp til en økning i amperestyrken fra 25 ampere (A) til 40 A i alle sikringsboksene. Moderniseringen av sikringsboksene var nødvendig for å sikre at amperestyrken ble i tråd med dagens bruk og fremtidig bruk.

Styret valgte først å sende ut faktura på utført arbeid i sikringsskapene til hver enkelt andelseier, da det var enkelt å identifisere den enkeltes kostnad. Enkelte beboere hadde innvendinger mot denne fremgangsmåten. Etter at styret hadde konferert med advokat, kom styret frem til at kostnadene skulle dekkes av felleskostnadene, og at de andelseiere som

hadde innbetalt fakturaen skulle få pengene tilbakebetalt. Dette punktet vil derfor bli tatt opp som en egen sak på den ordinære generalforsamlingen i 2015.

Det ble også avdekket en feil på tidligere elektrikerarbeider i forbindelse med seriekobling av varmtvannsberederne, noe som medførte bortfall av varmtvannet ved to anledninger på grunn av jordingsfeil med varmtvannsberederne. Seriekoblingen ble endret og jordingsfeilen rettet opp. Firmaet Elektro Nettverk Service AS har vært brukt i det ovennevnte arbeidet. Styret er veldig fornøyd med at blokken nå omsider har fått en oppgradert infrastruktur for elektrisitet, noe som har medført at brannsikkerheten i blokken er betydelig forbedret.

Planer for 2015 ->

Bytting av garasjeporter

Styret fått en avtale med firmaet Asker og Bærum Garasjeporter AS, som skiftet ut tre av garasjeportene i 2014, om 25 % rabatt på de resterende portene. Utsiftingen av de resterende portene vil bli gjort over en to års periode, avhengig av behov og økonomi.

Utbedring av fasade

Enkelte steder i fasaden er det skader på betongen. Styret vil innhente pristilbud på utbedring av disse skadene. Arbeidet vil bli utført i løpet av 2015.

Maling av utvendige boder

Østsiden av blokken (mot Trondheimsveien) tatt vasket og malt i uke 40 i 2014 av Malermester Buer Drammen AS. Vestsiden av blokken vil bli tatt i 2015.

Vaskeriet

Vaskemaskinene har av ulike årsaker hadde en tendens til å stoppe midt i et program, noe som belastet maskinene uforholdsmessig mye. Behovet for service fra Jako har derfor vært høyt. Etter at vaskemaskinene og tørketromlene ble fristilt fra pollettsystemet, har behovet for service fra Jako blitt redusert. Da andelen av beboere som benytter vaskeriet går ned etter hvert som beboere installerer vaskemaskiner i leilighetene, vil styret se på nye betalingsløsninger for bruk av vaskeriet. Trolig vil det blir en form for abonnementsløsning. Styret kommer tilbake med mer informasjon når dette foreligger.

Oppgradering av soilrør

Antatt levetid på dagens rør er mellom 50 og 60 år, regnet fra da blokken ble bygget (1967). I vedlikeholdsplanen - utarbeidet etter en tilstandsrapport utført av USBL 19.01.2011 – som styret følger, er oppgradering av rør planlagt utført i 2017. Styret vil imidlertid henstille beboerne til regelmessig å rense sluket på badet, for å forebygge at rør tetter seg til.

Skifte av heiser

Dette ligger ikke inne i noen planer, men som alle kjenner til begynner heisene å bli gamle, noe som gjør at en eller begge må skiftes før vi vet ordet av det.

Omsetning av leiligheter

Det er omsatt 19 leiligheter siden forrige generalforsamling. Tretten leiligheter har vært utleid i perioden. Det er tre juridiske andelseiere i laget.

Økonomi

Årets underskudd kr – 2 851 379,- legges til egenkapitalen som per 31.12.2014 viser samlet kapital minus kr 4 135 878,-. Boligbygget, som innbefatter 160 leiligheter, er oppført i regnskapet med bokført verdi, kr 2 528 595,-. Vedlikeholdskostnader har vært kostnadsført etter hvert som de er blitt utført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Borettslaget har således en faktisk egenkapital som er høyere enn den bokførte egenkapitalen.

Borettslaget framstår således som solid. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen for fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtida. Årsregnskapet med oversikt over disponible midler og noter gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling per 31.12.2014.

I henhold til regnskapet for 2014 er borettslagets disponible midler – dvs. omløpsmidler minus kortsiktig gjeld på kr 647 551 ved årets slutt. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikten som framkommer under noter til regnskapet.

Budsjett for 2015

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2015. Tallene er vist i egen kolonne ved siden av driftsoversikten (Budsjett).

Borettslaget har flytende rente på lånene i Eiendoms kreditt. Renten er pr. 31.12.14 på 4,0 % p.a. Fra 01.04.2015 blir renten på 3,25 % p.a. En følger nøye med på renteutviklingen. Reservemidler er plassert på særtilkårs konto med rente på 3 % på innskudd fra og med 16.03.2015.

Det er budsjettet med underskudd på minus kr 112 604, noe som gir en forventet endring i disponible midler på minus kr 449 555 for 2015. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 17.02.2015

I styret for Dynekilgata 15 Borettslag

Jacob Osnes/s/
leder

Monica S. Lovasz/s/

Hilde Jonassen /s/

Olav-Johan Øye /s/

Dynekilgata 15 Borettslag

Resultatregnskap

| | Noter | Regnskap 2014 | Regnskap 2013 | Budsjett 2014 | Budsjett 2015 |
|---|-------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| - innkrevde felleskostnader | | 3 644 682 | 3 309 602 | 3 641 000 | 3 971 928 |
| - garasje / parkering | | 337 128 | 310 787 | 332 700 | 352 620 |
| Vask- og tørkeanlegg | | 23 700 | 42 600 | 45 000 | 45 000 |
| Utleie plass basestasjon | | 45 754 | 44 670 | 45 800 | 46 800 |
| Utleie boder | | 9 650 | 7 200 | 7 200 | 7 200 |
| SUM inntekter | | 4 060 914 | 3 714 859 | 4 071 700 | 4 423 548 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | (2) | 58 911 | 45 115 | 46 000 | 60 000 |
| Styrehonorar | (2) | 154 700 | 144 702 | 222 700 | 250 000 |
| Forretningsførerhonorar (inkl. mva fra 2015) | | 263 202 | 253 050 | 263 200 | 335 250 |
| Revisjonshonorar | (2) | 8 750 | 17 469 | 14 000 | 14 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | 12 914 | 10 000 | 10 000 |
| Advokathonorar | | 8 500 | 8 375 | 10 000 | 10 000 |
| Andre fremmede tjenester | | 348 230 | 353 542 | 370 000 | 370 000 |
| Kontingenter | | 61 200 | 58 643 | 61 200 | 63 700 |
| Prosjektering | | 226 208 | 170 171 | | |
| Vedlikehold | (3) | 4 108 772 | 619 841 | 3 500 000 | 1 450 000 |
| Kabel-TV | | 433 331 | 396 684 | 406 600 | 585 600 |
| Forsikring | | 228 453 | 221 452 | 230 000 | 244 000 |
| Kommunale avgifter | | 507 227 | 481 788 | 511 000 | 600 000 |
| Festeavgift | (8) | 125 840 | 125 840 | 126 000 | 126 000 |
| Elektrisk strøm | | 189 880 | 180 137 | 187 000 | 193 000 |
| Andre driftskostnader | | 67 765 | 59 509 | 70 000 | 70 000 |
| SUM kostnader | | 6 790 969 | 3 149 230 | 6 027 700 | 4 381 550 |
| Driftsresultat | | -2 730 055 | 565 629 | -1 956 000 | 41 998 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 109 050 | 113 953 | 60 000 | 60 000 |
| Renter Eiendoms kreditt | | -230 374 | -240 089 | -228 000 | -214 602 |
| Resultat av finansinntekt./kostn. | | -121 324 | -126 136 | -168 000 | -154 602 |
| ÅRSRESULTAT | | -2 851 379 | 439 492 | -2 124 000 | -112 604 |
| Overføringer: | | | | | |
| Overført til annen kapital | (6) | -2 851 379 | 439 492 | -2 124 000 | -112 604 |

BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER: (kontantstrøm analyse)

| Disponible midler | Noter | 2014 | 2013 | Budsjett 2015 |
|---------------------------------|-------|------------|-----------|---------------|
| Disponible midler pr 01.01 | | 3 754 659 | 3 626 340 | 647 551 |
| Endringer i disponible midler: | | | | |
| Årets resultat | | -2 851 379 | 439 492 | -112 604 |
| Avdrag lån Eiendoms kreditt | (7) | -255 729 | -311 174 | -336 951 |
| Årets endring disponible midler | | -3 107 108 | 128 318 | -449 555 |
| Disponible midler pr 31.12 | | 647 551 | 3 754 659 | 197 996 |

Dynekilgata 15 Borettslag

Balanse

| EIENDELER | Noter | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Boligbygg | (3) | 2 528 595 | 2 528 595 |
| Sum anleggsmidler | | 2 528 595 | 2 528 595 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser- felleskostnader | | 29 413 | |
| Restanser- garasjerestanser | | 2 982 | 11 388 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 274 | 4 086 |
| Annen kortsiktig fordring | | 85 125 | |
| Bankinnskudd, kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | (4) | 635 029 | 318 489 |
| Innestående på særvilkår | | 2 303 849 | 4 065 981 |
| Sum omløpsmidler | | 3 056 672 | 4 399 944 |
| SUM EIENDELER | | 5 585 267 | 6 928 539 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | 16 000 | 16 000 |
| Opptjent egenkapital | | -4 151 878 | -1 300 499 |
| Sum egenkapital | (6) | -4 135 878 | -1 284 499 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån Eiendomskreditt | (7) | 5 554 023 | 5 809 752 |
| Borettsinnskudd | (5) | 1 758 000 | 1 758 000 |
| SUM langsiktig gjeld | | 7 312 023 | 7 567 752 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt - felleskostnader | | 86 654 | 88 292 |
| Forskuddsbetalt - garasje | | 19 197 | 26 289 |
| Fakturering strømskap | | 1 040 324 | |
| Leverandørgjeld | | 966 620 | 126 550 |
| Skyldig off. myndighet | | 41 467 | 36 098 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 254 861 | 368 057 |
| SUM kortsiktig gjeld | | 2 409 123 | 645 287 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 585 267 | 6 928 539 |
| Pantstillelser | (7) | 7 312 023 | 7 567 752 |

Oslo, 31. desember 2014

17. februar 2015

I styret for Dynekilgata 15 Borettslag

Monica S. Lovasz /s/

Jacob A. Osnes /s/
leder

Hilde Jonassen /s/

Olav-Johan Øye /s/

Noter 2014

Dynekilgata 15 Borettslag

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives ikke. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Skatter

Borettslag er ikke skattepliktig.

Noter 2014

Dynekilgata 15 Borettslag

Noter til regnskapet

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|--------|--------|
| Lønn | 32 233 | 21 022 |
| Arbeidsgiveravgift | 26 354 | 24 093 |
| Andre personalkostnader | 324 | - |
| Sum lønnskostnader | 58 911 | 45 115 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 0,5 | 0,5 |

Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til borettslagets ledende personer:

| | Styret |
|--------------------|---------|
| Lønn | 154 700 |
| Annen godtgjørelse | - |
| Sum | 154 700 |

Pensjoner:

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor:

Fordelt på tjenestetype (honorarene er inklusive merverdiavgift):

| | 2014 | 2013 |
|--|-------|--------|
| Lovpålagt revisjon | 8 750 | 13 750 |
| Honorar for andre tjenester: | | |
| - Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer | - | - |
| - Annen rådgivning | - | 3 719 |
| Sum honorar for andre tjenester | - | 3 719 |

Noter 2014

Dynekilgata 15 Borettslag

Noter til regnskapet

Note 3 Varige driftsmidler og vedlikehold

| | | |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| Avgang i året | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12. | 2 528 595 | - 2 528 595 |
| Akk. avskrivninger pr. 31.12. | IA | - |
| Balanseført verdi 31.12. | 2 528 595 | - 2 528 595 |
| Anskaffelsesår | 1967 | 1980 |
| <u>Årets vedlikehold:</u> | | |
| Bygninger | 3 745 446 | |
| Heiser | 83 814 | |
| Hage/Veianlegg | 27 319 | |
| Vaskeri | 58 249 | |
| Garasjer/Parkeringsplass | 44 962 | |
| Erstatning/skader | 24 000 | |
| Reparasjon/vedlikehold utstyr | 124 982 | |

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

Note 4 Bankmidler

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Bundne bankmidler - skattetrekkkonto | 26 787 | 26 133 |

Note 5 Antall andeler og andelskapital og borettsinnskudd m.v.

| Borettsinnskudd i borettslaget er ved utgangen av året: | | | | | | |
|---|------------------------|--|--|------------------|------------------|------------------|
| | | | | 31.12.2014 | 31.12.2013 | Bokført |
| | | | | | | |
| | Borettsinnskudd | | | 1 758 000 | 1 758 000 | 1 758 000 |

Noter 2014

Dynekilgata 15 Borettslag

Noter til regnskapet

Note 6 Egenkapital

| | Andelskapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|---------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital pr. 01.01. | 16 000 | - 1 300 499 | - 1 284 499 |
| Årets resultat | | - 2 851 379 | - 2 851 379 |
| Egenkapital pr. 31.12. | 16 000 | - 4 151 878 | - 4 135 878 |

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------|
| Gjeld til Eiendoms kreditt AS (opptaksår 2002, løpetid 25 år, rente 4%) | 2 775 508 | 2 867 233 |
| Gjeld til Eiendoms kreditt AS (opptaksår 2002, løpetid 25 år, rente 4%) | 2 778 515 | 2 942 519 |
| Sum | 5 554 023 | 5 809 752 |
| Opprinnelig gjeld i Eiendoms kreditt AS : kr 4.100.000 | | |
| Opprinnelig gjeld i Eiendoms kreditt AS: kr 4.100.000 | | |
| Bokført gjeld sikret ved pant i eiendommen: | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner (spesifisert ovenfor) | 5 554 023 | 5 809 752 |
| Borettsinnskudd | 1 758 000 | 1 758 000 |
| Sum | 7 312 023 | 7 567 752 |
| Balansført verdi av pantsatte eiendeler: | | |
| Fast eiendom | 2 528 595 | 2 528 595 |
| Sum | 2 528 595 | 2 528 595 |

Noter 2014

Dynekilgata 15 Borettslag

Noter til regnskapet

Leilighetsopplysninger 31/12-14

| Andelsnummer | Gjeld pr andel | Antall and. | Sum |
|--|----------------|-------------|-----------|
| 49-54,59-64,65-70,75-80,81-86,91-96,97-102,107-112, 113-118,123-128,129-134,139-144,145-150,155-160 | 44 806 | 84 | 3 763 704 |
| 1-6,11-14,15,16,17-22,27-32,33-38,43-48 | 42 728 | 36 | 1 538 208 |
| 55-58,71-74,87-90,103-106,119-122,135-138,151-154 | 38 817 | 28 | 1 086 876 |
| 7,9,23-26,39-42 | 36 924 | 10 | 369 240 |
| 8,10 | 27 127 | 2 | 54 254 |
| Totalt | | 160 | 6 812 282 |

1 258 400 av totalsummen gjelder festeavgift, Denne gjelden kommer frem ved at størrelsen på årets festeavgift, ved årskiftet, skal multipliseres med en fastsatt faktor (tall), som fastsettes av Skattedirektoratet årlig. Faktoren blir oppgitt i Takseringsreglene. Årets faktor er 10.

Note 8 Tomt

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

Vedlegg 1 til sak 6 Søppelbrønner

Etter den ekstraordinære generalforsamlingen 6. mai 2014, ble det opprettet en samarbeidsgruppe som har utredet søppelbrønn-prosjektet videre. Selvaag har vært med i samarbeidsgruppen, fireandelseiere og to fra styret.

Samarbeidsgruppen har hatt tre møter, og har kommet frem til den mest hensiktsmessige plasseringen av søppelbrønnene og utforming av søppelbrønn-anlegget. Opprinnelig anbefalte Selvaag søppelbrønnene plassert til venstre for inngangspartiet på fremsiden av blokken, men på den ekstraordinære generalforsamlingen kom det innvending mot denne plasseringen.

Samarbeidsgruppen besluttet å utrede alternativet for plassering av søppelbrønner på sydsiden av blokken. Det ble foretatt undersøkelser i grunnen for å se om plasseringen ville komme i konflikt med tekniske installasjoner, men det ble ikke påvist noen. Bymiljø-etaten har heller ikke kommet med noen motforestillinger mot denne plasseringen.

Styret følger samarbeidsgruppens anbefaling til utforming og plassering, og foreslår at søppelbrønnene plasseres på sydsiden av blokken, dvs. ved inngangen som er nærmest vaskeriet.

Styret foreslår også at kostnadene forbundet med søppelbrønnprosjektet finansieres ved låneopptak. Pr 9. mars 2015, utgjør prosjekteringskostnadene kr. 56.840,- inkl MVA, mens gjenstående kostnader anslås til kr. 700.000,- inkl. MVA. Samlede kostnader vil da summere seg til omtrent kr. 760.000,- inkl. MVA, og disse foreslås finansiert ved låneopptak i Totens Sparebank, som fordeles på fellesgjelden til hver enkelt andelseier i borettslaget.

Innstilling, plassering av søppelbrønner:

Søppelbrønnene foreslås plassert på kortsiden av blokken på sydsiden, dvs. ved inngangen som er nærmest vaskeriet.

Forslag til vedtak, plassering av søppelbrønner:

Søppelbrønnene plasseres på kortsiden av blokken på sydsiden, dvs. ved inngangen som er nærmest vaskeriet.

Innstilling, finansiering av søppelbrønner:

Søppelbrønn-prosjektet foreslås finansiert ved låneopptak på kr 760.000,- i Totens Sparebank, og legges til fellesgjelden til hver andelseier.

Forslag til vedtak, finansiering av søppelbrønner:

Søppelbrønn-prosjektet finansieres ved låneopptak på kr 760.000,- i Totens Sparebank, og legges til fellesgjelden til hver andelseier.

Vedlegg 2 til sak 7 Tilbakebetaling i forbindelse med oppgradering av sikringsskap

Da styret valgte å oppgradere hovedtavle og stigere ble det vedtatt at de enkeltes sikringsskap også måtte oppgraderes i henhold til nye forskrifter om krav til overspenningsvern i sikringsskap per 1. juli 2014. Dette fordi omtrentlig tre fjerdedeler av sikringsskapene fremdeles var av de originale sikringsskapene, samt at en del av de allerede oppgraderte sikringsskap overbelastet det elektriske anlegget i bygget. Det er den enkelte eiers eget ansvar å oppgradere innmat i sikringsskapene, og styret ser i etterkant at dette kanskje burde vært opp til den enkelte å sørge for at ble gjort. Men for å kunne forhandle en bedre pris, og forsikre at alle sikringsskap ble oppgradert innen rimelig tid, besluttet styret å gjennomføre en kollektiv oppgradering slik at alle sikringsskap var i henhold til nye krav.

Den enkelte beboer ble i etterkant belastet den utgiften deres sikringsskap utgjorde for å få en rettferdig fordeling av utgiftene. Det ble derfor sendt ut fakturaer til hver enkelt andelseier. Enkelte andelseiere bestred denne fremgangsmåten.

For å få en avklaring på problemstillingen hvorvidt styret har handlet i strid med hva de enkelte beboere kan belastes for, ble det valgt å innhente råd fra advokat. Rådet styret fikk var at «siden likhetsprinsippet tilsier at alle andelseiere skal behandles likt, vil den beste løsningen være at de som har betalt får refundert det de har betalt, mens fakturaen for de som ikke har betalt ikke blir krevd inn». Styret har besluttet å følge rådet fra advokaten.

Styret innstiller derfor på at det tas opp lån på kr 1.222.898,- for å finansiere kostnadene knyttet til oppgraderingen av sikringsskapene, og at disse fordeles på hver enkelt andelseier i form av fellesgjeld. De av andelseierne som har betalt tilsendt faktura vil få denne refundert.

Innstilling, finansiering av oppgradering av innmat i sikringsskap:

Kostnaden knyttet til oppgradering av innmat i sikringsskap foreslås finansiert ved låneopptak av kr 1.222.898,- i Totens Sparebank som fordeles på fellesgjelden til hver enkelt andelseier i borettslaget. De av andelseierne som har betalt tilsendt faktura vil få denne refundert.

Forslag til vedtak, finansiering av oppgradering av innmat i sikringsskap:

Borettslaget tar opp lån på kr 1.222.898,- i Totens Sparebank for å finansiere oppgraderingen av innmaten i sikringsskapene, og fordeler kostnaden som fellesgjeld på hver andelseier.

SAK 9.

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Ordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 Borettslag våren 2015

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen har i møte kommet fram til følgende innstilling:

| | | | |
|-----------------|------|--|--|
| Leder: | 1 år | Jan Egil Trondsen (Ekstern) | Ny |
| Styremedlemmer: | 2 år | Monica S. Lovasz Olav-Johan Øye Iver Urke Myklebust Odd Einar Langeng | Gjenstår 1 år igjen Gjenstår 1 år igjen Ny Ny |
| Varamedlemmer: | 1 år | 1. Paul Hansen 2. Hannah Hildonen 3. May Våtvik 4. Kristin Ingebrigtsen | Gjenvalg Ny Ny Ny |
| Valgkomité: | 1 år | 1. Arild Hauge 2. Jorunn Holstvold | |

Valgkomitéen mangler styreleder fra borettslaget, men styret og valgkomitéen har funnet en ekstern styreleder. Se vedlegg.

Valgkomitéen har bestått av: Arild Hauge og Jorunn Holstvold

Oslo, 10. mars 2015

Arild Hauge /s/
Valgkomitéen

Jorunn Holstvold /s/
Valgkomitéen

Vedlegg 3 til sak 9. Valg av leder

Under forutsetning at valgkomitéen ikke kommer opp med en kandidat til ny styreleder på generalforsamlingen 25. mars 2015, eller at det ikke dukker opp benkeforslag på selve generalforsamlingen, forslår styret at det søkes etter en ekstern styreleder.

Styret har i forkant av generalforsamlingen kontaktet fire firmaer som kan tilby styreledertjenester for borettslag og sameier. Basert på borettslagets og styrets størrelse, antall styremøter som avholdes i året, har vi fått følgende tilbakemeldinger.

Dalan advokatfirma v/Ola Kjær er villig til å tilby en timespris på 1750,- per time med avregning per tredje måned. Omregnet til borettslagets behov vil dette komme på drøyt 155 000,- kr i året.

Lie & Zimmermann som leverte det desidert dyreste tilbudet i fjor (omregnet til 270 000,- kr) gav tilbakemelding om at de ikke hadde anledning til å påta seg flere styreverv i den nærmeste fremtid.

Bendixen Eiendom svarte at de ikke kunne påta seg et slikt verv pga. det kunne dukke opp spørsmål om habilitet. De ville imidlertid gjerne tilby oss en komplett pakke på regnskap, forvaltning, styresekretærfunksjon.

Styre og Ledelse AS formidler og tilbyr eksterne styrekandidater og kunne tilby en kandidat til vervet som styreleder. Kandidaten heter Jan Egil Trondsen, og han nesten 30 års lang og variert erfaring fra styrearbeid i boligselskap, både borettslag, boligsameier samt i forskjellige boligbyggelag. Hans rolle i forhold til boligselskapenes styrer har bestått av både forretningsførerrollen med deltakelse i boligselskapenes styremøter og generalforsamlinger og i tillegg selve styrelederrollen. Erfaringen omfatter både innkalling med saksfremstilling samt ledelse og gjennomføring av styremøter og generalforsamlinger. Kompetansen er spesielt rettet mot regnskap og økonomistyring men han har også lang erfaring med styrets oppgaver i forhold til drift og vedlikehold samt rehabiliterings/utviklingsprosjekter.

Basert på borettslaget størrelse vil en løsning fra Styre og Ledelse komme på i underkant av 150 000,- for ett år. I dette beløpet ligger det imidlertid et formidlingshonorar(en engangsutbetaling) på 18 000,-, om inkludert moms utgjør 22 500,-. Kostnaden for år 2 vil dermed synke til ca. 127 000,- i året.

Styret har hatt et uforpliktende møte med Styre og Ledelse og Jan Egil Trondsen, og er av den oppfatning at Jan Egil Trondsen vil være et godt valg som styreleder.

I prisoverslagene ligger ikke alle løpende/tidkrevende oppgaver knyttet til oppfølging av vanlig drift i borettslaget. Disse styrelederne vil ikke være tilgjengelig for beboerhenvendelser med mindre vi betaler for dette til tilbudt timepris. De løpende driftsmessige oppgavene ville derfor måtte bli fordelt mellom styremedlemmene. Oppgaver som vanligvis legges til styrelederfunksjon. I tillegg kommer andre oppgaver som styremedlemmer og varaer befatter seg med (innkomne og pågående styresaker).

Styret er av den oppfatning at det aller beste hadde vært å finne en løsning i interne rekker, da det er flere fordeler med en intern styreleder. Da dette ikke lar seg gjøre, kommer styret til å innstille Jan Egil Trondsen til styreleder for ett år.

Styrehonoraret ble for 2014, ble på den ekstraordinære generalforsamlingen 6. mai 2014, øket til 222 700,-, hvorav 120 000,- var honorar til styreleder. Styret foreslår at styrehonoraret for 2015 økes til 250 000,-, der 150 000,- er kostnader til eksterne styreledertjenester.

Innstilling styrelederhonorar og styrehonorar:

Styrelederhonorar og styrehonorar foreslås økt til henholdsvis kr 150 000,- og kr 250 000,- fra 2015.

Forslag til vedtak:

Styrelederhonoraret økes til kr 150 000,- og dermed at samlet styrehonoraret økes til 250 000,- fra 2014.

Innstilling styrelederverv:

Styret foreslår at Jan Egil Trondsen velges som styreleder for 1 år, under forutsetning av at forslaget om økt styrelederhonorar og styrehonorar vedtas.

Forslag til vedtak:

Jan Egil Trondsen velges som styreleder for 1 år.