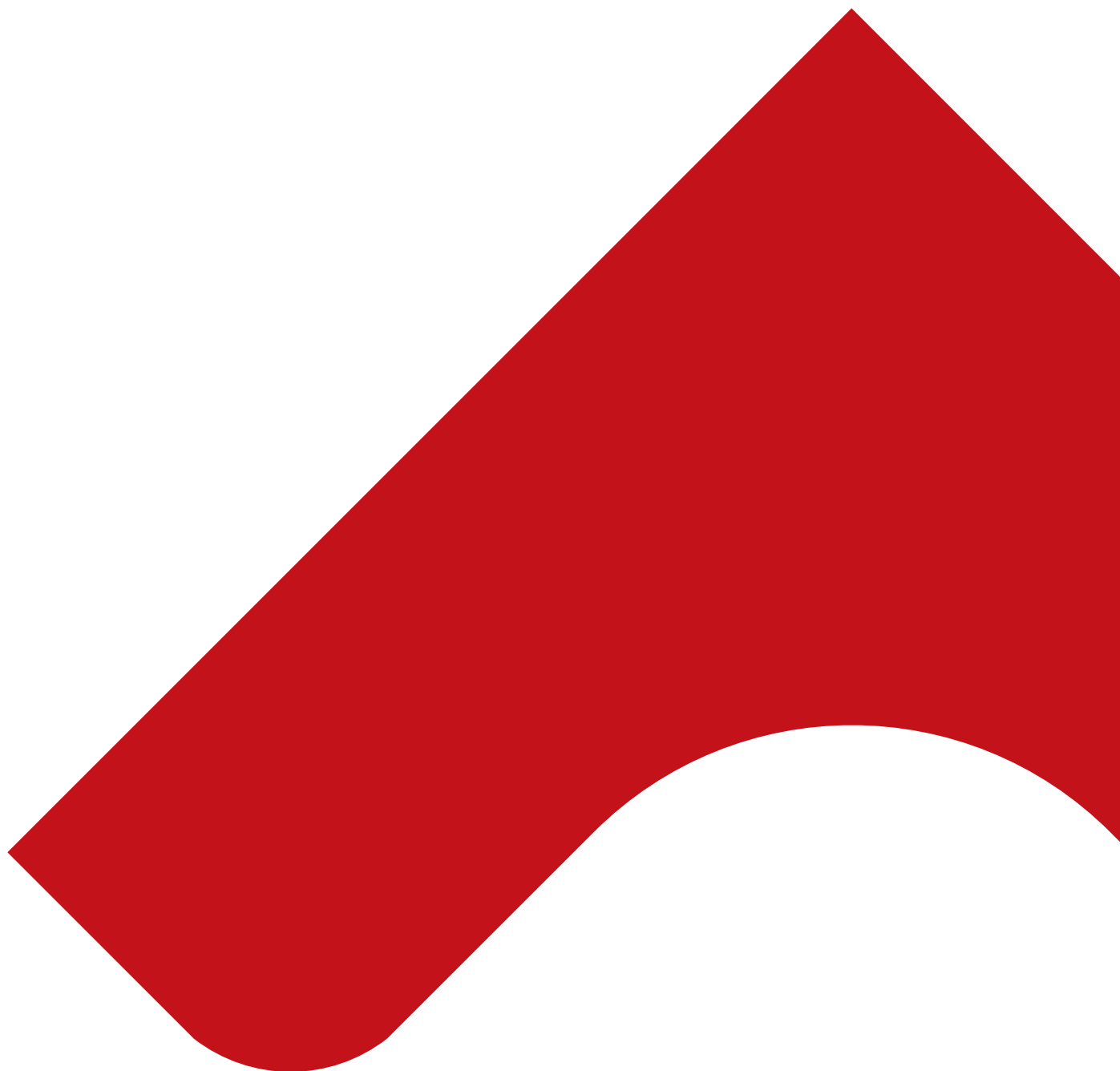


INNKALLING 2019

Dyretråkket Borettslag

Tirsdag 14.05.2019 kl. 18.00

Grendehuset Øst, Bertramjordet 25



 **usbl**

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2019 kl. 18:00 - Grendehuset Øst, Bertramjordet 25

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Individuell måling og fakturering av fjernvarmeforbruk for varmt vann og radiatoroppvarming

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 14.05.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 3 154 996 anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Individuell måling og fakturering av fjernvarmeforbruk for varmt vann og radiatoroppvarming

Forslag om innføring av individuell måling og fakturering av fjernvarmeforbruk for varmt tappevann og radiatoroppvarming.

Dyretråkket borettslag er medlem av SNE (Søndre Nordstrand Enøk). Der måles fjernvarmeforbruket til alle medlemmene. Når vi sammenligner forbruket vårt med de andre lagene så kommer det fram at vårt forbruk er vesentlig høyere enn deres. Målingene tar hensyn til arealet det varmes opp, slik at det er mulig å sammenligne borettslag mot borettslag. Noen av medlemslagene har gått over til individuell måling av forbruk. Der dette ble gjort, ble det totale forbruket (og dermed kostnadene for beboerne) redusert betydelig (se vedlagte grafer som sammenligner forbruk). Denne måten å fordele forbruket på vil også være mer rettferdig enn en fordeling basert kun på leilighetenes areal.

SNE har laget en kravspesifikasjon for å kunne få riktig anbud fra tilbydere av denne tjenesten. Vi har noe spesifikt tillegg til denne her i Dyretråkket, da veldig mange av våre termostater på radiatorene er utslitte og må byttes. Dersom vi skal innføre individuell måling så må alle kunne justere varmen.

Styrets begrunnelse for å foreslå individuelle målinger er at erfaringene fra andre borettslag viser at totalforbruket går ned betydelig. Vi antar at totalforbruket vil reduseres med omtrent 20%. Et annet forhold som styret legger vekt på er at det i alle nybygg i dag blir installert individuell måling.

Fjernvarmeforbruket vårt fordeler seg på henholdsvis varmt tappevann og oppvarming med radiatorer. Vi trenger to typer måling. I rekkehusene kan det monteres en energimåler for hver leilighet direkte med vannmåler som monteres inn på varmtvannsinntaket. I de andre leilighetene så måles det med fordelingsmålere på hver radiator.

Begge typer målere (energimåler for tappevann og fordelingsmåler for radiatorer) avleses automatisk og «trådløst». De har innebygde radiosendere og batterier som

varer i mange år før de må skiftes. Det monteres radiomottakere på sentrale steder i oppgangene som formidler de innsamlede måledata til leverandøren.

Leverandøren benytter de innsamlede data til å sette opp et «varmeregnskap» som viser hver enkelt leilighets andel av det totale forbruket. Og det blir fakturert faktisk forbruk hver måned.

Det er noe varme som går tapt fra vår varmesentral og til det kommer fram til leilighetene. Dette tapet fordeles etter fordeling slik den er i dag.

Noen betraktninger om inntjening av kostnadene

For regnskapsåret 2018 var kostnadene til fjernvarme for borettslaget på kr.2.521.946; Prisen på strøm og dermed også på fjernvarme varierer. Høsten 2018 var strømprisen svært høy og kostnaden til borettslaget overstiger hva vi krever inn via husleien.

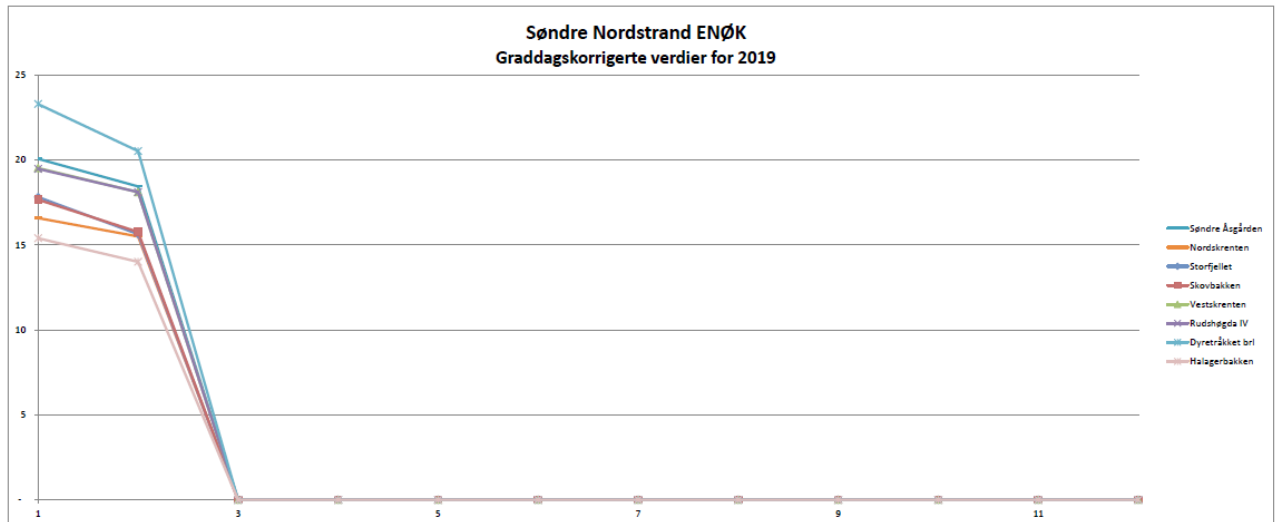
10 % reduksjon i forbruket vil gi årlig innsparing på kr. 252.194,-

15 % reduksjon i forbruket vil gi årlig innsparing på kr. 378.291,-

20 % reduksjon i forbruket vil gi årlig innsparing på kr. 504.388,-

30 % reduksjon i forbruket vil gi årlig innsparing på kr. 756.583,-

Etableringen krever en investering i utstyr for måling og termostater som leases med nedbetaling som påslag på den månedlige forbruksfaktura til hver enkelt andel. Investeringskostnadene er ikke kjent, men flere tilbydere anslår omtrent 100-140 kr per måned per andel i 3-5 år.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir det nye styret i borettslaget fullmakt til å innhente anbud og etablere individuell måling og fakturering av forbruk til varmt tappevann og oppvarming så snart det er praktisk mulig.

6. Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Årsmelding 2018

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Synnøve Tafjord Lærum	Dyretråkket 1, 1251 Oslo
Nestleder	Sondre Junker Nygaard	Dyretråkket 20, 1251 Oslo
Styremedlem	Paul Jonathan Dring	Dyretråkket 1, 1251 Oslo
Styremedlem	Dag Smestad	Dyretråkket 34, 1251 Oslo
Styremedlem	Thea Nordéen Dahl	Dyretråkket 34, 1251 Oslo
Varamedlem	Kadra Noor	Dyretråkket 16, 1251 Oslo
Varamedlem	Mehmet Sakir Topal	Dyretråkket 31, 1251 Oslo

Styret i Dyretråkket Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Maria Camilla Bech Banner trakk seg fra vervet som styremedlem 6. august. Thea Nordéen Dahl, 1. varamedlem, rykket opp som fast møtende styremedlem fra denne dato.

Virksomhetens art

Dyretråkket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 850 738 602. Det er 191 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr 77935327. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Økonomi

Årets regnskap viser et overskudd på kr 3.793.739. Det er imidlertid viktig å merke seg at borettslaget trenger «driftsoverskudd» for å nedbetale lagets lån i Husbanken. I 2018 er lånene i Husbanken nedbetalt med kr 3.735.313. I tillegg har borettslaget samlet benyttet kr 3.958.544 til å bygge 2 nye leiligheter, etablere nytt styrerom/styrekontor og ruste opp carportområdet med tanke på tilrettelegging for elbillading.

Lagets disponible midler (reserve) er ved utgangen av 2018 med bakgrunn i ovennevnte redusert med kr 3.863.364 fra de disponible midlene ved forrige årsskifte som var på kr 3.269.662. Pr 31.12.2018 er det dermed negative disponible midler på kr 593.703.

Inntektene fra salget av de 2 leilighetene er regnskapsført i 1. kvartal 2019 med kr 4.795.896. Etter dette

har borettslaget igjen positive disponible midler. For spesifikasjon av inntekter og kostnader vises det til resultatregnskap, balanse og noter.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og kostnader selskapet har hatt, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Styret arbeider kontinuerlig for å sikre at borettslagets økonomi følges opp på best mulig måte. Målet er å få rom til mest mulig vedlikehold og oppgradering ut av felleskostnadene som eierne innbetaler.

Borettslagets lån er pr 31.12.2018 er på kr 34.591.424 som er kr 3.735.313 mindre enn de kr 38.326.737 som borettslaget hadde ved utgangen av 2017. Borettslaget har 4 lån i Husbanken med flytende rente (1,551%) som løper til 2023. Lånet på kr 17.030.000 i DNB løper uten avdragsbetaling fram til 2023.

Budsjett for 2019 viser en drift som vil gi kr 3.533.999 i overskudd, men borettslaget trenger kr 3.800.353 til å betale avdrag på lånene i Husbanken. «Resultatet» etter avdrag er dermed et underskudd på kr. 266.354. I budsjettet for 2019 har styret planlagt vedlikeholdsarbeider med i alt kr 1.350.000. Se punkt om vedlikehold for nærmere informasjon om hvilke arbeider som er planlagt. Budsjettet er satt opp med forutsetning om å holde felleskostnadene uendret ut 2019. Inntekter knyttet salget av leilighetene som er solgt er ikke lagt inn i budsjettet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 9 styremøter og behandlet 110 saker. Det har blitt avholdt ett beboermøte og én ekstraordinær generalforsamling.

Styreleder, Synnøve Tafjord Lærum, har i perioden vært borettslagets representant og nestleder i Åsbråten Sameie. Nestleder, Sondre Junker Nygaard, har vært varamedlem.

Sondre Junker Nygaard har vært borettslagets representant som styremedlem i Søndre Nordstrand Enøk. Synnøve Tafjord Lærum har vært varamedlem.

Fem av styrets medlemmer deltok på Usbls styreseminar i oktober.

Det har ikke blitt utbetalt noen honorarer eller godtgjørelser til styremedlemmene i perioden.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Dugnader

Det ble avholdt høstdugnad 14. oktober 2018 der vi blant annet fikk beskåret busker, plukket søppel, raket løv og plantet diverse vekster. Det er planlagt vårdugnad 12. mai 2019.

Komprimatorbil

Styret leide inn komprimatorbil fra Norsk Gjenvinning 24. september 2018 og 29. april 2019 med bemanning fra Christiania Forvaltning og Eiendom (CFE). Selv om ordningen er noe kostbar, ser det ut som det er en effektiv og enkel måte for beboerne å bli kvitt avfall og tilbakemeldinger styret har fått viser at dette er en populær avfallsløsning.

Gets pilotprosjekt Eurodocsis 3.1

Borettslaget har vært med på et pilotprosjekt med Get siden 17. september 2018 for å oppgradere infrastrukturen til leveranse av høyhastighet internett.

Styret takket ja til å være med på pilotprosjektet uten å rådføre seg med beboerne først fordi vi på bakgrunn av den informasjonen vi mottok fra Get og Multinett gjorde en risikoanalyse der konklusjonen var at dette ville innebære liten risiko og høy gevinst både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet. Den nye infrastrukturen - som vi før eller siden måtte ha oppgradert - har en estimert verdi av kr. 5000 pr andel, dvs en samlet verdi for borettslaget på ca kr. 1.000.000.

I ettertid ser vi at det var en feil vurdering fra styrets side å ikke la beboerne få være med på denne

beslutningen, og dette beklager vi. Vi har imidlertid forsøkt etter beste evne å yte hjelp og service til beboerne fortløpende etterhvert som problemene har blitt rapportert til styret og har hatt tett oppfølging med Get. Såvidt styret og Get bekjent er leveransene av TV- og internettjenestene nå stabile.

Vi avholdt et beboermøte i denne forbindelse den 17. desember 2018. Vi fikk medhold fra Get i kravet om at hver enkelt abonnent og borettslaget via den kollektive innbetalingen blir kreditert for alle tjenester fra Get fra prosjektets start 17. september fram til alle har tilfredsstillende leveranser. Vi vil også motta gratis høyhastighet internett ut 2019. I tillegg ble det presisert at ingen beboere skal ha utgifter for nytt utstyr som er nødvendig for at den nye leveransen skal fungere.

Byggeprosjektene i Dyretråkket 27 og 32

Bygging av nytt styrekontor pågikk våren 2018 og ble ferdigstilt i juli. Det nye styrekontoret har blitt en trivelig arbeidsplass og fungerer godt for styret og andre lag og foreninger som benytter lokalet (Natteravnene og Unge Holmlianere). Vi har fortsatt kapasitet til mer møtevirkosomhet i huset så dersom noen andelseiere har ønske om å benytte lokalet til aktivitet kan styret kontaktes.

Igangsetting av byggingen av to leiligheter i Dyretråkket 32 tok lenger tid enn forventet og uforutsette teknise utfordringer dukket opp underveis i prosessen. Styret tok høyde for ferdigstilling og salg i slutten av 2018, men på grunn av forsinkelser av ulik karakter ble leilighetene solgt først i februar 2019.

Leilighetene ble solgt for tilsammen kr. 5.020.000 (kr 4.795.896 etter omkostninger). Samlede utgifter knyttet til byggeprosjektene i D. 27 og 32 var på tilsammen kr. 3.519.734. Spørsmål om beskatning av gevinsten er ikke avklart og blir bedt vurdert av Skatteetaten etter anbefaling fra KPMG og Usbl.

Byggeprosjektet har tilført borettslaget økt bygningsmessig verdi og økte inntekter i form av felleskostnader fra to nye andeler. De to nye andelene har fått sin andel av fellesgjelden utifra eierbrøken.

Åsbråten Sameie/Servicesentral

Dyretråkket er sammen med Grensen og Åsbråten borettslag eiere av Åsbråten Sameie som gjennom Åsbråten Servicesentral utfører blant annet vaktmestertjenester for borettslagene.

Bertramjordet trakk seg ut av Åsbråten Sameie i januar 2019 (jf Ekstraordinær generalforsamling 23. januar 2019). Terje Christensen ble ansatt som ny daglig leder/driftsleder i april d.å.

Se årsmeldingen fra sameiet lenger bak i heftet.

Torgprosjektet – utvikling av Åsbråten torg

Åsbråten Sameie har på vegne av borettslagene Grensen, Åsbråten, Bertramjordet og Dyretråkket søkt om og fått innvilget tilskudd til utvikling av torget til en god møteplass for beboerne i området. Det er Oslo kommune som gjennom bomiljøtilskudd for Oslo sør har gitt tilskuddet. Prosjektet har også mottatt støtte fra Usbls bomiljøfond.

BUSH og borettslagene Søndre- og Nordre Åsgården er også med som samarbeidspartnere og bidragsytere til prosjektet.

Målet er å tilrettelegge for en større fysisk oppgradering av torget gjennom å kartlegge utfordringer og utforske muligheter og løsninger gjennom medvirkning fra beboere og brukere av torget.

For å sikre god gjennomføring av prosjektet har sameiet engasjert ByVerkstedet som har erfaringer fra tilsvarende prosjekter i byen, blant annet på Tøyen. Prosjektet ble igangsatt i august og vil avsluttes i juni.

Det har blitt avholdt en aktivitetsserie på 4 torgtreff for å skape positiv aktivitet på torget og for å komme i kontakt med beboere/brukere for å kartlegge ønsker og behov. For å sikre medvirkning har det i tillegg vært åpent prosjektkontor i BUSH' lokaler der beboere og andre har kunnet formidle sine

erfaringer og tanker knyttet til utvikling av torget.

Ny bussholdeplass og oppgradering av områdene rundt

EF-Drift AS har på vegne av Bymiljøetaten utført arbeidet med flytting og etablering av bussholdeplass på Åsbråten og oppgradering av omkringliggende områder. De delene av oppgraderingen som ikke var relatert til bussholdeplassen og veinettet (Benjamin-statuen) har blitt finansiert gjennom midler fra Oslo kommune og et spleiselag mellom Dyretråkket og Åsbråten Sameie. Vi fikk forhandlet fram gode priser fra EF-Drift ettersom det var pågående arbeider i området og vi derfor ikke ble belastet med kostnader knyttet til transport, drift og rigg.

Det har vært noen uklarheter mellom Bymiljøetaten og Ruter om ansvarsforhold knyttet til infrastrukturen i tillegg til at styret har fremmet forslag om etablering av toalett for bussjåførene som opprinnelig ikke var med i planene. Vi er tilfredse med at BYM har imøtekommet vårt forslag, men dette har også medført forsinkelser. I skrivende stund mangler busskuret med sanntidstavle, "toaletthus", beplantning (styret har anmodet BYM om å så en blomstereng) bak holdeplassen og skilting. Vi har ikke fått noen dato for ferdigstilling men har blitt lovet at det skal ferdigstilles i nær fremtid.

Ny hjemmeside: dyretrakketsborettslag.no

Styret har utviklet en ny hjemmeside basert på en publiseringsløsning som er enkel å bruke og oppdatere for fremtidige styrever. Siden inneholder alt av nyttig informasjon som er en stor ressurs og et godt verktøy for både beboere og styret. Etter uttrykt ønske fra beboere om mer og bedre informasjonsflyt fra styret har vi utviklet hjemmesiden for å imøtekomme dette behovet.

Ny Facebook-side

Samtidig med bygging og utvikling av ny hjemmeside har styret laget en ny FB-side som også vil fungere som en informasjonskanal mellom styret og beboerne. Den nye siden som heter Dyretråkket borettslag vil være åpen og skal erstatte den lukkede FB-gruppen Dyretråkkets Venner.

Ny selvlukkende bom

På grunn av økning av uønsket biltrafikk i borettslaget og farlige trafikale situasjoner installerte vi to nye selvlukkende bommer ved D.1 og D.33 i 2017. Dette har bidratt til redusert trafikk og i 2018 monterte vi en ny selvlukkende bom ved Dyretråkket 2. Målet på sikt er å skifte ut resten av bommene suksessivt etterhvert som økonomien tillater det.

Trefelling

Etter befaring med arborist Roy Vidar Svendsen, ble det foretatt en vurdering av alle borettslagets trær, primært med tanke på HMS-hensyn. Syke trær og trær som utgjorde fare for mennesker og bygninger ble felt i januar 2019.

Oppussing av oppganger i Dyretråkket 28 og 29

Høsten 2017 ble oppgang og korridorer i D.31 malt, nytt gulvbelegg ble lagt og lysarmaturer og callinganlegg ble byttet. Malemester Dema AS utførte arbeidene.

Nå er vi i gang med oppussing av oppgangene D.28 og 29. Alle vinduene i trappeoppgangene er byttet ut og sparkling, maling, legging av nytt gulvbelegg, installasjon av nytt sensorstyrt lysarmatur og callinganlegg er bestilt.

Sprekker i teglsteinsfasaden på blokkene

Styret ble i august 2017 gjort oppmerksom på fasedesprekker i Dyretråkket 31. Teknisk avdeling i Usbl utførte umiddelbart en befaring og nødvendige sikkerhetstiltak ble iverksatt i form av avstenging av utsatte områder og midlertidig tetting av sprekkene.

Statiker fra Viking Entreprenør AS utførte undersøkelser og konklusjonen i skaderapporten er at sprekkene i teglsteinsfasaden har oppstått på grunn av manglende ekspansjonsfuger i hjørnene på bygningen.

SH Bygg AS har siden blitt engasjert til å gjøre en grundigere vurdering av tilstanden. De skrev en 50 siders tilstandsrapport som vi mottok i januar d.å. Det ble avdekket sprekkdannelse i flere av blokkene da det mangler ekspansjonsfuger slik som i D. 31. Vi har mottatt et tilbud på kr. 440 873,- for å reparere alle synlige skader, men ifølge rapporten kan vi ikke utelukke at det vil avdekkes flere skader inne i bygningsmassen når denne blir åpnet. Endelig pris kan derfor ikke gis før arbeidene er påbegynt.

Kameraovervåking

På den ordinære generalforsamlingen i 2018 ble det vedtatt å installere kameraovervåking på parkeringsplassene og i garasjeanlegget. Kameraene har vært operative siden desember 2018. Styrets oppfatning er at kameraovervåkingen har hatt ønsket effekt så langt. Observasjoner fra beboere, styret, Politiet og Securitas tyder på at det er mindre uønsket aktivitet enn tidligere på områdene som er overvåket. Det kan også synes som at problematikken knyttet til ulovlig parkering er bedret.

Oppgradering av "Carporten"

Ifm med Bymiljøetatens oppgradering av veien og bussholdeplassen på Åsbråten, innhentet vi tilbud på øvrig oppgradering av uteområdene ved sameiets parkeringsplass og Dyreråkkets Carport fra EF-Drift AS, som utfører arbeidene for kommunen.

Vi fikk et svært rimelig tilbud der rigg- og driftsutgifter ikke ble medtatt pga pågående arbeider for kommunen slik at de kunne utføre arbeidene parallelt med øvrige arbeider i området.

Arbeidene rundt Dyreråkkets carport besto av følgende:

- Fjerning av eksisterende vegetasjon og tilbakefylling med jord
- Planting av 4 stk prydepler og taxus (barlind) på begge sider av parkering
- Masseutskiftning av kant på p-plass
- Setting av ca 30m granittkant
- Asfaltering foran granitt ca 25m²
- Montering av 1 stk fundament til skilt på parkering
- Etablert nye p-plasser

"Betong-grisene" rundt sameiets/butikkens parkeringsplass ble byttet ut med granittstein og var et speislag mellom sameierne i Åsbråten Sameie.

Etablering av ladetorg for el-bil

Borettslaget har etablert et ladetorg levert fra Charge365 betalingsløsning (Usbls løsning) slik at alle betaler nøyaktig for sin bruk. Ladetorget ble åpnet 22. mars 2019.

Charge365 «drifter» ladeanlegget og sørger for programoppdateringer når de foreligger, og tar kontakt dersom vi oppdager feil.

Borettslaget har bestemt følgende priser for å lade:

Fra kl. 06.00 – kl. 23.00 vil det koste kr. 10,- pr time å lade.

Fra kl. 23.00 – kl. 06.00 vil det koste kr. 6,- pr time.

Alle som skal lade må lage seg en bruker på Charge365, og legge inn sitt kredittkort. Du vil da bli belastet en gang pr. mnd. for din bruk.

Det er viktig å merke seg at minuttprisen løper så lenge ladekabel er tilkoblet. Dette gjøres for å få rulling på ladeplassene, og at ingen skal stå å lade lenge etter at bilen er ferdigladd. Det vil ikke være naturlig at folk skal flytte bilen om natten, derfor er prisen for lading etter kl. 2300 kr. 6,- pr time.

Prisene skal dekke strømkostnader borettslaget har med ladingen, systemkostnad til bank/Charge365 samt et beløp for nedbetaling av ladestasjonene over tid.

Ny støttemur ved Dyretråkket 15

Steinmuren rundt hageparsellen i D. 15 har over tid rast ut og utgjorde etterhvert en sikkerhetsrisiko for forbipasserende og andelseier. Støttemuren ble etablert under bygging av borettslaget og sammenholdt med HMS-hensyn var det derfor riktig at borettslaget sto for bekostning av ny mur. Nytt gjerde ble bekostet av andelseier.

Ny rammeavtale for innsetting av vinduer og dører

Snekkeravdelingen i Åsbråten Servicesentral, som har stått for utskifting av vinduer og dører i borettslaget, ble avvirket i januar 2018.

Sammen med Åsbråten borettslag har vi inngått en rammeavtale med Halvorsen Opprydding AS og Dør og Vindu Moss AS om utbytting av vinduer og dører. I 2018 har vi skiftet ut 42 vinduer og dører hos andelseiere i borettslaget i tillegg til 32 nye vinduer i trappeoppgangene i oppgang 28 og 29, som hadde omfattende råteskader i rammeverket.

Radon

Vi har utført radonmålinger i alle 51 boenheter på bakkeplan. Dette da vi hadde fått indikasjoner på at radonsugene som ble installert i 2013 ikke hadde ønsket effekt, samt at ikke alle enheter på bakkeplan ble omfattet av målingene utført i 2012/2013.

Resultatene viser at 13 enheter har verdier over 200 bq/m³ og 17 enheter har over 100 bq/m³. Styret har iverksatt et forsøk med å installere ballansert ventilasjon (strømdrevne friskluftsventiler med varmegjenvinning) for å få ned radonverdiene. Dersom kontrollmålingene gir gode resultater vil vi installere dette i alle boenheter med for høye verdier. De med høyest radonverdier blir prioritert først.

Nye målinger må utføres etter at tiltakene er iverksatt.

Tettere samarbeid med Boligbygg KF

Styret har hatt fokus på å forbedre samarbeidet med Boligbygg KF som forvalter de kommunale leilighetene og institusjonene i borettslaget. De har vært på befaring her for å gjøre seg kjent med borettslaget og de utfordringene som er knyttet opp til deres eierskap og forvaltning.

Skjøtsel av borettslagets grøntareal

Styret har i samarbeid med vaktmestrene og daglig leder på Åsbråten Servicesentral utarbeidet en vedlikeholdsplan for helhetlig utvikling, stell og vedlikehold av våre grøntarealer.

Dvs at beskjæring av busker og planter i framtiden vil bli utført av vaktmester istedenfor på dugnad.

Utvikling av plassen ved siden av Åsbråten barnehage

Ved siden av Åsbråten barnehage bak Dyretråkket 7-14 har vi en plass som er ubrukt med stort potensial. Opprinnelig er denne plassen regulert til ballbane. Styret søkte i mai 2018 Usbls Bomiljøfond om tilskudd til utvikling av en ballbinge og fikk tilsagn om kr. 250.000 i støtte. Pga mange prosjekter har styret ikke hatt kapasitet til å jobbe videre med dette. Styret ønsker å involvere beboerne i utviklingsplanene for bruk av denne tomten. Tilskuddet må brukes før desember 2019 ellers må vi søke på nytt.

Framtidige planer/behov for vedlikehold og utvikling

- Reparasjon av teglsteinsfasadene på blokkene
- Installering av balansert ventilasjon som radonbekjempende tiltak
- Energibesparende tiltak i form av installering av individuelle vannmålere og nye termostater (se sak 5.1)
- Utvikling av ballplass/tomt
- Strengere håndheving av husordensreglene knyttet til hageparsellene (primært vedlikehold og stell av gjerde og hekk).
- Oppussing av alle gjenstående oppganger
- Helhetlig oppgradering av grøntområdene

- Forskjønning av felles inngangspartier

Til slutt vil styret benytte anledningen til å takke beboerne, Åsbråten Servicesentral, Usbl og Jens Veiteberg for et godt samarbeid i perioden som har vært.


Sted: Oslo


Dato: 29.04.2019


Synnøve T. Lærum
Styreleder


Sondre Junker Nygaard
Nestleder


Paul Jonathan Dring
Styremedlem


Thea Nordéen Dahl
Styremedlem


Dag Smestad
Styremedlem



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Dyreråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Dyreråkket Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 793 739. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

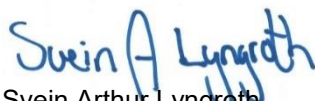
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. april 2019
 KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
 Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 269 662	1 075 937
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 793 739	2 657 638
Tilbakeføring av avskrivning	86 702	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-3 958 544	-867 021
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 735 313	349 581
Endringer i andre langsiktige poster	-49 949	53 526
B. Årets endring disponible midler	-3 863 364	2 193 725
C. Disponible midler	-593 703	3 269 662
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	642 591	4 243 228
Kortsiktig gjeld	-1 236 293	-973 567
C. Disponible midler	-593 703	3 269 662

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 578 922	13 581 660	13 583 000	13 617 000
Sum leieinntekt		13 578 922	13 581 660	13 583 000	13 617 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	41 771	54 802	30 000	30 000
Sum annen inntekt		41 771	54 802	30 000	30 000
Sum inntekt		13 620 693	13 636 462	13 613 000	13 647 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	49 350	53 506	63 000	57 000
Styrehonorar	4	350 000	250 000	350 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	86 702	0	0	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	2 778 272	2 287 224	2 120 000	2 350 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 608 994	1 284 381	1 423 200	1 522 001
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 248 121	1 158 423	1 150 000	1 360 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 461	16 020	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	21 276	5 000	0	22 000
Reparasjon og vedlikehold	10	800 969	2 709 296	2 180 000	1 350 000
Revisjonshonorar	11	11 129	11 129	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		263 809	281 070	289 000	267 000
Andre honorar	12	258 309	246 920	86 000	97 000
Kontorkostnad		32 887	29 574	19 000	32 000
TV/bredbånd		638 350	663 660	650 000	657 000
Salg og reklamekostnad		4 163	0	0	0
Kontingent og gaver		57 200	61 769	62 000	62 000
Forsikring		738 218	704 802	626 000	753 000
Andre kostnader	13	156 688	188 141	210 000	135 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	138 346	368 748	85 000	407 000
Sum kostnad		9 249 243	10 319 662	9 333 200	9 521 001
Driftsresultat		4 371 450	3 316 800	4 279 800	4 125 999
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		122 769	124 972	60 000	60 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	6 457	5 496	0	0
Rentekostnad		688 433	768 255	732 000	632 000
Andel av rentekostnad i sameie	3	18 505	21 374	20 000	20 000
Netto finansposter		577 711	659 162	692 000	592 000
Årsresultat		3 793 739	2 657 638	3 587 800	3 533 999
Overført til/fra annen egenkapital		3 793 739	2 657 638	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 793 739	2 657 638	0	0

Balanse 2018 Dyretråkket Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	1 867 460	1 867 460
Bygninger	14	109 469 498	109 469 498
Påkostninger	14	3 519 733	0
Andre fellesanlegg	14	780 319	867 021
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 994 240	2 944 292
Andre driftsmidler	14	438 811	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	12 400	12 400
Sum anleggsmidler		119 082 461	115 160 671
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		44 264	113 475
Kundefordringer		73 655	24 931
Andre kortsiktige fordringer	16	132 822	94 098
Forskuddsbetalte kostnader		50 836	52 955
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		341 014	3 957 770
Sum omløpsmidler		642 591	4 243 228
SUM EIENDELER		119 725 052	119 403 899

Balanse 2018 Dyretråkket Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 900	18 900
Sum innskutt egenkapital		18 900	18 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 733 635	50 939 895
Sum opptjent egenkapital		54 733 635	50 939 895
Sum egenkapital	20	54 752 535	50 958 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	34 591 424	38 326 737
Borettsinnskudd		29 144 800	29 144 800
Sum langsiktig gjeld		63 736 224	67 471 537
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 490	32 113
Leverandørgjeld		621 431	596 858
Skyldig off. myndigheter		0	2 810
Påløpne renter		22 142	35 712
Annen kortsiktig gjeld	18	547 231	306 073
Sum kortsiktig gjeld		1 236 293	973 567
Sum gjeld		64 972 517	68 445 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 725 052	119 403 899
Pantstillelser	19	63 736 224	67 471 537

Sted: OsloDato: 29.4.2019

Synnøve T. Lærum
Synnøve T. Lærum
Styreleder

Sondre Junker Nygaard
Sondre Junker Nygaard
Nestleder

Thea N. Dahl
Thea Norden Dahl
Styremedlem

Paul Jonathan Dring
Paul Jonathan Dring
Styremedlem

Dag Smestad
Dag Smestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 949 571	11 353 668
3609 Leie parkering	16 000	18 000
3614 Brenselsinntekter	2 085 192	2 085 192
3650 Innkrevde felleskostn. renter	731 842	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 671 517	0
3690 Andre leieinntekter	124 800	124 800
Sum	13 578 922	13 581 660

Andre leieinntekter gjelder vasketillegg.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3990 Andre driftsinntekter	41 771	54 802
Sum	41 771	54 802

Andre driftsinntekter gjelder utleie av carportanlegg til Servicesentralen.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2018	2017
6394 Netto underskudd driftssameie	138 346	368 748
8056 Andre finansinntekter i sameie	6 457	5 496
8175 Andel finanskostnader i sameie	18 505	21 374
Sum	150 393	384 626

Borettslaget eier 24,82 % i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	37 506
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	350 000	250 000
Sum	399 350	303 506

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	256 326	186 906
6260 Fjernvarme	2 521 946	2 100 318
Sum	2 778 272	2 287 224

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6300 Leiekostnader lokaler	1 969	0
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 056 772	790 560
6340 Heisalarm	13 110	14 134
6360 Annet renhold	80 000	101 710
6361 Fast renhold	195 020	181 796
6362 Skadedyrutryddelse	38 143	41 779
6390 Andre driftskostnader	57 138	0
6391 Snømåking/strøing	13 281	0
6392 Containerleie/tømming	153 561	123 327
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	0	31 074
Sum	1 608 994	1 284 381

Note 7 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	1 248 121	1 158 423
Sum	1 248 121	1 158 423

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6400 Leie av maskiner	6 461	6 927
6490 Andre leiekostnader	0	9 093
Sum	6 461	16 020

Konto 6400 Leie av maskiner er leie av kontormaskin.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	811	0
6540 Inventar	10 398	5 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 984	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 397	0
6552 Driftsmateriell	686	0
Sum	21 276	5 000

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	0	57 376
6602 Vedlikehold VVS	53 768	43 800
6603 Vedlikehold elektro	57 667	148 293
6607 Vedlikehold bad	0	77 051
6611 Vedlikehold heiser	22 672	35 117
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	219 282	97 723
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 616	909 499
6630 Egenandel forsikring	16 000	48 000
6641 Malerarbeid	0	816 804
6642 Snekkerarbeid	0	16 963
6643 Glassarbeid/Vindu	114 633	137 236
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 261
6648 Vedlikehold dører og porter	251 029	194 489
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	12 304	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	117 685
Sum	800 969	2 709 296

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	11 129	11 129
Sum	11 129	11 129

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 951	26 231
6720 Juridisk honorar	37 495	0
6721 Juridisk honorar Usbl	22 547	0
6730 Teknisk honorar	128 205	141 630
6750 Vakthold	66 110	79 059
Sum	258 309	246 920

Note 13 - Andre kostnader

	2018	2017
7717 Aktivitetstilskudd	77 610	50 016
7718 Fellesarrangement	32 373	22 581
7719 Møter, div. styret	12 312	10 056
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 656
7740 Kurs for tillitsvalgte	19 980	16 174
7770 Betalingskostnader	1 337	1 004
7772 Omkostninger inkasso	0	1 005
7773 Omkostninger innkreving	12 444	5 088
7780 Tilsk.Bomiljø BS	0	77 610
7790 Andre kostnader	674	933
7795 Husleietap	-43	17
Sum	156 688	188 141

Konto 7717 gjelder tilskudd til Barne-og ungdomssenteret på Holmlia kr 47.760 og støtte til Åsbråten Beboerforening med kr 29.850. Konto 7790 Andre kostnader er erstatning til vaskebyrået for forsvunnet matte.

Note 14 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Lek- og uteplass	Videokamera med utstyr	Påkostning D27 og D32	Nye parkeringsplasser og elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 867 460	109 469 498	867 021	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	134 375	2 880 990	304 436
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	867 021	134 375	2 880 990	304 436
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	86 702	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	780 319	134 375	2 880 990	304 436
Årets avskrivninger :	0	0	86 702	0	0	0
Anskaffelsesår :	1983	1987	2017	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :			10	5		

	Ombygging D27ogD32
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	638 744
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	638 744
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	638 744
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av Gjensidige Forsikring, polisenummer 779 35327

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 32.180 m². G.nr. 191 / B.nr. 88/92/93

Byggeår: 1987. I tillegg er borettslaget medeier i G nr 191 / B nr 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Tomtens areal er 3.900 m². Borettslagets ideelle andel er på 24,82 %.

Note 15 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 408 aksjer pålydende kr. 1.000,- i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10.000,-, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 16 aksjer kr. 310,- i Multinett A/S. Bokført verdi er kr. 2 400,- som tilsvarende kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450,- fordelt på 495 aksjer.

Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	25 327	12 766
1570 Andre kortsiktige fordringer	107 495	81 332
Sum	132 822	94 098

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte, ikke betalte renteinntekter fra BBL-Finans for 2018 kr 7.465, og forskudd til Åsbråten Sameie vedrørende finansiering av Torgprosjektet.

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband	DNB BANK ASA
Formål:					Ombygging av fellesareal og vedlikehold
Lånenummer:	119365369	119367803	119367811	119363539	12134542339
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1987	1987	1987	1989	2017
Rentesats:	1.413 %	1.413 %	1.413 %	1.413 %	2.4 %
Betingelser:					Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.06.2023	01.06.2023	01.06.2023	01.06.2023	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	32 115 000	3 666 000	6 100 000	30 000 000	17 030 000
Lånesaldo 01.01:	9 578 176	1 091 574	1 679 593	8 947 394	17 030 000
Avdrag i perioden:	1 676 914	191 108	300 812	1 566 479	0
Lånesaldo 31.12:	7 901 262	900 466	1 378 781	7 380 915	17 030 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	16 325 087

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119363539	1	182 810	182 810
	2	136 723	273 446
	37	41 906	1 550 522
	39	41 472	1 617 408
	4	41 126	164 504
	1	40 926	40 926
	1	40 822	40 822
	18	40 501	729 018
	1	40 397	40 397
	2	39 877	79 754
	7	37 396	261 772
	3	36 434	109 302
	5	36 217	181 085
	1	35 523	35 523
	2	35 263	70 526
	4	35 003	140 012
	3	31 195	93 585
	1	30 978	30 978
	22	30 805	677 710
	13	30 744	399 672
	1	30 588	30 588
	9	30 363	273 267
	1	29 929	29 929
	8	29 842	238 736
	1	29 721	29 721
	1	29 504	29 504
	1	29 383	29 383
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119365369	1	195 698	195 698
	2	146 362	292 724
	37	44 860	1 659 820

Langsiktig gjeld

	39	44 396	1 731 444
	4	44 025	176 100
	1	43 811	43 811
	1	43 700	43 700
	18	43 356	780 408
	1	43 245	43 245
	2	42 688	85 376
	7	40 033	280 231
	3	39 002	117 006
	5	38 770	193 850
	1	38 027	38 027
	2	37 749	75 498
	4	37 470	149 880
	3	33 395	100 185
	1	33 162	33 162
	22	32 977	725 494
	13	32 912	427 856
	1	32 745	32 745
	9	32 503	292 527
	1	32 039	32 039
	8	31 946	255 568
	1	31 816	31 816
	1	31 584	31 584
	1	31 454	31 454
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119367803	1	22 303	22 303
	2	16 680	33 360
	37	5 113	189 181
	39	5 060	197 340
	4	5 017	20 068
	1	4 993	4 993
	1	4 980	4 980
	18	4 941	88 938
	1	4 928	4 928
	2	4 865	9 730
	7	4 562	31 934
	3	4 445	13 335
	5	4 418	22 090
	1	4 334	4 334
	2	4 302	8 604
	4	4 270	17 080
	3	3 806	11 418
	1	3 779	3 779
	22	3 758	82 676
	13	3 751	48 763
	1	3 732	3 732
	9	3 704	33 336
	1	3 651	3 651
	8	3 641	29 128
	1	3 626	3 626
	1	3 599	3 599

Langsiktig gjeld

	1	3 585	3 585
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119367811	1	34 150	34 150
	2	25 540	51 080
	37	7 828	289 636
	39	7 747	302 133
	4	7 682	30 728
	1	7 645	7 645
	1	7 626	7 626
	18	7 566	136 188
	1	7 546	7 546
	2	7 449	14 898
	7	6 986	48 902
	3	6 806	20 418
	5	6 765	33 825
	1	6 636	6 636
	2	6 587	13 174
	4	6 539	26 156
	3	5 827	17 481
	1	5 787	5 787
	22	5 754	126 588
	13	5 743	74 659
	1	5 714	5 714
	9	5 672	51 048
	1	5 591	5 591
	8	5 575	44 600
	1	5 552	5 552
	1	5 511	5 511
	1	5 489	5 489
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134542339	1	421 797	421 797
	2	315 462	630 924
	37	96 690	3 577 530
	39	95 689	3 731 871
	4	94 889	379 556
	1	94 429	94 429
	1	94 188	94 188
	18	93 448	1 682 064
	1	93 208	93 208
	2	92 007	184 014
	7	86 284	603 988
	3	84 063	252 189
	5	83 563	417 815
	1	81 962	81 962
	2	81 362	162 724
	4	80 762	323 048
	3	71 977	215 931
	1	71 477	71 477
	22	71 076	1 563 672
	13	70 937	922 181

Langsiktig gjeld

	1	70 576	70 576
	9	70 056	630 504
	1	69 056	69 056
	8	68 856	550 848
	1	68 575	68 575
	1	68 075	68 075
	1	67 795	67 795
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12134542339 har første avdrag 30.03.2023 med kr 174 650	1	71 076	2 310
	1	421 797	1 404
	2	315 462	1 050
	37	96 690	322
	38	95 689	318
	4	94 889	316
	1	94 429	314
	1	94 188	313
	18	93 448	311
	1	93 208	310
	2	92 007	306
	7	86 284	287
	3	84 063	280
	4	83 563	278
	1	81 962	273
	2	81 362	271
	4	80 762	269
	3	71 977	240
	1	71 477	238
	21	71 076	237
	13	70 937	236
	1	70 576	235
	9	70 056	233
	1	69 056	230
	8	68 856	229
	1	68 575	228
	1	68 075	227
	1	67 795	226
	1	95 689	32
	1	83 563	28

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	388 807	306 073
2980 Andre påløpte kostnader	150 000	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	8 424	0
Sum	547 231	306 073

Konto 2980 Andre påløpte kostnader er avsetning av kostnader for utskifting av dører og vinduer som er utført, men ikke fakturert fra leverandøren i 2018..
Konto 2990 Annen kortsiktig gjeld er skyldig beløp til Ungdomssenteret på Holmlia for tilbakebetalt eiendomsskatt for 2017 fra Oslo Kemnerkontor.

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	34 591 424
Innskuddskapital	29 144 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	63 736 224
Bokført verdi av pantsatt eiendom	115 637 010

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 29.144.800,-.

Note 20 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 900	0	18 900
Sum innskutt egenkapital	18 900	0	18 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	50 939 895	3 793 740	54 733 635
Sum opptjent egenkapital	50 939 895	3 793 740	54 733 635
Sum egenkapital	50 958 795	3 793 740	54 752 535



Tilbudsforespørsel

Individuell måling og fordeling av kostnader til varmeenergi og varmtvann

XXXXXXXX Borettag.

Vi forespør med dette om tilbud på :

Nyinstallasjon / reinstallasjon av Individuell måling og fordeling av varme og varmtvann med levering, installasjon, igangkjøring og energiserviceavtale.

Borettslaget består totalt av av xxxx boenheter.

Forretningsfører for borettslaget er : OBOS / USBL

Systemløsning varmtvann :

Det er en varmtvannstilførsel til hver boenhet. Varmtvannsmåler monteres etter stoppekran. Nødvendige tilkomstluker skal inngå ved skjult installasjon.

Systemløsning radiatorvarme :

Varmeanlegget er ett to / ett rørsanlegg med sidemontert / underliggende ventil på radiator.

Antall radiatorer totalt er ca xxxxxx, basert på ca x stk pr boenhet.

Det skal leveres nødvendig antall varmefordelingsmålere eller energimålere for å ivareta en fullstendig fordeling av energiforbruket til oppvarming.

Nødvendige tilkomstluker skal inngå ved skjult installasjon.

Kontraktsvilkår:

NS 8407 Kontrakt for levering og montering av nødvendig utstyr og materiell forutsettes benyttet.

Egen energiserviceavtale skal tilbys borettslaget.

Generelle krav til leveransen:

- Anleggene er tilknyttet fjernvarme og de totale energi og forvaltningskostnadene skal fordeles etter forbruk.
- Alle målere skal kunne kommunisere trådløst med integrert radiosender, datalogger og manipulasjonsvarsling.
- Programmering av målerne skal inngå.
- Trådløse målere / Innsamlingsenheter skal tilknyttes ett brukervennlig og oversiktlig WEB basert system. Det bes om at en beskrivelse av systemet vedlegges tilbudet.
- Hver enkelt boenhet skal ha sikker WEB tilgang / portal til eget forbruk.
- Det WEB baserte systemet skal til enhver tid vise påløpt forbruk for hver boenhet og utstyrsenhet, med timesbaserte og akkumulerte verdier, med sammenlignbare verdier for tidligere års forbruk.
- Tidligere års avregninger skal være tilgjengelig via portalen.
- Styret skal ha master tilgang til forbruk på utstyrsnivå til alle boenheter.
- Målere skal være MID (Measuring Instruments Directive, Målerdirektiv) eller typegodkjent.
- Minimums levetid for batteri i målere 10 år.
- Leilighetslister / beboeroversikt oversendes fra styret.

Varmtvannsmålere:

I undersentral skal det monteres kaldtvannsmåler for utskilling av kostnad / forbruk til varmtvann.

Alle varmtvannsinntak til leiligheter skal måles med varmtvannsmåler.

Varmtvannsmålere skal

- kunne avleses manuelt.



Tilbudsforespørsel

- monteres med tilbakeslagssikring.
- plomberes og monteres med kuplinger.

Stengeventil for varmtvann skal funksjons testes og evt skiftes. Kuleventil med hendel skal benyttes. «Jording» av vannledningsnettet skal ivaretas. Benyttes det målerhus av komposittmateriale i ett anlegg med CU rør skal potensialforskjell utjevnes.

Varmefordelingssystem:

Hvor det er mulig skal det monteres energimåler på inntak til leiligheten. Hvor dette ikke er mulig skal det monteres varmfordelingsmåler på radiator. Det forutsettes at energien som fordeles med varmfordelingsmåler er målt med egen energimåler.

Varmefordelingsmålere på radiatorer skal programmeres enkeltvis iht produkskala. Dokumentasjon på programmering skal ved forespørsel kunne forevises.

Energimålere skal:

- leveres som Ultralydmålere med kuplinger og plombering.
- Kunne avleses manuelt.

Det skal monteres avstengningsventil før og etter energimåler. Hvor strupeventil benyttes som avstengningsventil skal det sikres at den er låst på riktig vannmengde. Tur temperaturføler skal monteres med stengeventil.

Gjennomføring:

Ved overlevering skal det leveres dokumentasjon på at:

- Alle avtalte målepunkt er montert.
- Det er kontakt med alle målerne.
- Kvalitetssikring av installasjon med målnummer for alle målere i alle leiligheter.

Energiregnskap:

- Energiregnskap skal utarbeides årlig.
- Underlag for energiregnskap / utgifts skjema for fordeling som er oversendt fra styret / forretningsfører skal benyttes som grunnlag.
- Hver enkelt boenhet/utstyrsenhet skal avleses og avregnes.
- Energikostnader til fellesarealer / uspesifiserte arealer skal spesifiseres og avregnes etter avtale med styret.
- A-konto beløp for hver enkelt boenhet skal beregnes og oversendes forretningsfører ved førstegangsinstallasjon og årlig etter avregning.
- Fordelingsnøkkel skal avtales i samråd med styret.
- Ved avlesning skal målerdata kontrolleres.
- Utarbeide fordeling og avregning som oversendes forretningsfører og styret for kontroll.
- Avregningsvedlegg skal utarbeides for hver enkelt boenhet og distribueres via post / email og WEB portal.
- Registrere eierskifte fortløpende
- Hvor forbruk må estimeres på grunn av misbruk, manipulasjon, tildekking, hærverk eller tilsvarende skal dette tydelig fremgå av varmeregnskapet og styret skal ha særskilt beskjed.

Oppfølging under drift.

Det skal gjennomføres kontroll av forbruk / feil minst hver 2 måned.

Feil skal varsles styret og utbedres i samråd med styret innen 1 måned.



Tilbudsforespørsel

I tilbudet skal det fremgå gjeldende priser for avregning , administrasjonskostnader til forretningsfører, eierskifteavgift, beboerportal, service arbeid og kostnader for dataoverføring.

Tilbudet sendes :

Tilbudsfrist :

Holmlia XX/zz-2019

CCCC CCCCCC

ÅSBRÅTEN SAMEIE

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2018

Virksomhetens art

Selskapet er et sameie og har som formål å drive nyttig virksomhet for dets 4 eiere, som er borettslagene Grensen, Åsbråten, Dyretråkket og Bertramjordet. I hovedsak består dette av tjenester til eierne og drift av sameiets eiendommer.

Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 993 011 088.

Styret

Styrets sammensetning i perioden etter ordinært årsmøte 14. mars 2018:

- Styreleder Jens Veiteberg, ekstern (Daglig leder Ringerike Boligbyggelag)
- Nestleder Synnøve Tafjord Lærum, Dyretråkket borettslag
- Styremedlem Beate Framdal, Grensen borettslag
- John Petter Reinertsen, Åsbråten borettslag
- Oddvar Hansen, Bertramjordet borettslag

Vararepresentanter:

- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Øystein Sørensen, Grensen borettslag
- Sondre Junker Nygaard, Dyretråkket borettslag
- Nils Seland, Bertramjordet borettslag

Daglig leder i sameiet, Sølvi Askildsen, deltar fast på sameiets styremøter.

Likestilling

Selskapets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet har 5 ansatte, jf. for øvrig avsnittet om omorganisering av virksomheten. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Sameiets/Servicesentralen bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Sameie pr. 31. desember 2018:

Daglig leder Sølvi Askildsen (pensjonist fra 1.1.2019)

Vaktmester Einar Stene

Vaktmester Thor Ruthenberg

Vaktmester Arild Tokerud (har vært 100 % sykmeldt fra januar 2018)

Vaktmester Eirik Daldorff Pedersen, (vikar, fast ansatt fra 1.7.2018)

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et driftssameie med tilsvarende virksomhet.

Virksomheten drives i samsvar med arbeidsmiljøloven.

Arbeidsgiveransvar

Arbeidsmiljøet anses pr 31.12.2018 å være godt. Omorganisering av virksomheten har imidlertid vært krevende. Jf. eget avsnitt.

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

HMS

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i selskapet. Det er utført eksternkontroll av el-anlegg.

Regnskapsføring og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Avtale nr.: 77 28 22 13.

Styrets arbeid

Sameiestyret har i perioden avholdt 7 ordinære styremøter. På møtene er det behandlet til sammen 46 saker. I tillegg har det i forbindelse med omorganiseringen av virksomheten blitt avholdt 7 arbeidsmøter, der styrene i de 3 borettslagene som skal eie og drive virksomheten videre har deltatt.

I tillegg har styrets avholdt en rekke møter i forbindelse med ansettelse av ny daglig leder, jf eget punkt.

Omorganisering av sameiets tjenester

Flere av eierne (borettslagene) har over tid sett behov for en grundig evaluering av sameiets totale drift. I denne forbindelse ble det i november 2016 nedsatt en arbeidsgruppe for å analysere organisasjonen og driften. Dette med mål om å sikre borettslagene nødvendige og gode fellestjenester til konkurransedyktige priser.

Analysen av virksomheten forelå i januar 2017. Etter vedtaket som de fire eierne fattet høsten 2016, skulle analysen følges opp med:

- 1) Utarbeidelse av kravspesifikasjoner fra borettslagene (hvilke tjenester er det borettslagene ønsker og kan eller vil betale for)
- 2) Innhenting av tilbud fra andre aktuelle tjenesteleverandører (dette som alternativ til drift av tjenester i egen regi gjennom sameiet/servicesentralen)
- 3) Vurdere mulig omorganisering av sameiets drift med mål om å tilfredsstille eiernes krav til å yte ønskede tjenester til konkurransedyktig kostnad
- 4) Valg av løsning
 - a) fortsatt drift av tjenester i sameiets regi
 - b) avvikling, eventuelt salg og kjøp av tjenester fra vaktmesterfirma

Videreføring av prosessen

Bertramjordet som hadde vært en pådriver i prosessen hadde imidlertid allerede konkludert med at de ikke ønsket å delta i et videre samarbeid om felles tjenester.

Det videre arbeidet i styret med å vurdere endringer knyttet til sameiets oppgaver, bemanning og annet for å sette sameiet i stand til å tilby ønskede tjenester til en konkurransedyktig kostnad, ble dermed gjennomført uten deltakelse fra Bertramjordet. Det vises i denne forbindelse til nærmere informasjon om prosessen i styrets årsberetning for 2017.

Videre arbeid er dermed videreført av styrene i Grensen, Åsbråten og Dyretråkket i samspill med de ansatte. Etter det styret vurderer at har vært en god og grundig prosess landet disse tre eierne på en konklusjon om at det var ønskelig å videreføre tjenester i sameiets regi, men da med betydelige endringer.

Vedtatte endringer fra 01.01.2018:

- 1) Avvikling av snekkertjenestene som av ulike årsaker ikke har fungert tilfredsstillende
- 2) Reduserte kostnader knyttet til administrasjon
- 3) En bemanning på 3 vaktmestere
- 4) En mer fleksibel utnyttelse av de ansattes ressurser
- 5) Styrket oppfølging av kostnadene knyttet til tjenestene for å sikre at dette er kosteffektivt for borettslagene
- 6) Styrket styre for oppfølging av virksomheten
- 7) Styrket informasjon fra sameiet til styrene i borettslagene og andelseierne i borettslagene

Vedtatte endringer medførte behov for å redusere antall ansatte. Dette ble gjennomført i januar 2018.

Bertramjordet

Bertramjordet fattet i sin generalforsamling 4. mai 2017 vedtak for å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten Servicesentral. Styret i Bertramjordet ble i denne forbindelse gitt fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger de tre øvrige eierne Åsbråten, Dyretråkket og Grensen borettslag.

Etter avtale mellom partene ble forhandlingene startet opp i oktober 2017. I forkant av avtalt forhandlingsmøte 30. oktober fremmet så Bertramjordet et innspill om at borettslaget på gitte vilkår fortsatt kunne delta i samarbeidet om tjenester i regi av sameiet. I møtet redegjorde styreleder og nestleder i sameiet for forhold og vilkår i Bertramjordets innspill som var vanskelig å forene med de tre øvrige eiernes vurderinger. Videre ble det informert om at de tre øvrige eierne så behov for å tilføre en avtale flere punkter, dersom det skulle inngås en avtale om en videreføring av samarbeidet.

I møtet var det enighet om at de tre øvrige eierne skulle gi Bertramjordet skriftlige tilbakemeldinger knyttet til:

- 1) Problematiske forhold/vilkår knyttet til Bertramjordets vilkår for en overgangsperiode med fortsatt samarbeid om drift av tjenester
- 2) Notat med oppsummering av de tre øvrige eiernes vurdering av nødvendige tiltak for videreføring av tjenestedrift fra Åsbråten Sameie
- 3) Aktuelle punkter knyttet til en eventuell avtale om fortsatt samarbeid om tjenester

Dokumentene ble som avtalt i møtet 30. oktober sendt styret i Bertramjordet som innen 20. november.

Etter dette har ikke styret i Bertramjordet ønsket å ha flere forhandlingsmøter om fortsatt deltakelse i samarbeid om tjenester, eller alternative løsninger for at Bertramjordet skal bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av tjenester i sameiets regi.

I sakens anledning mottok styreleder melding om at styret i Bertramjordet 7. desember fattet vedtak om at det er et absolutt og ufravikelig krav at sameiets tjenester må skilles ut i et eget selskap. Det ble presisert at skillet mellom eiendomsdrift og tjenestedrift innebærer at det må være to separate selskaper skilt økonomisk, administrativt og organisatorisk. Videre var Bertramjordets klare anbefaling til de øvrige eierne at tjenestedriften må legges inn i et aksjeselskap.

Styreleder og de tre øvrige eierne så det som ugunstig å legge tjenestedriften inn i et aksjeselskap. Et umiddelbart resultat ved et slikt grep vil være at det måtte beregnes merverdiavgift (mva) på sameiets tjenester til borettslagene og for arbeid som utføres knyttet til sameiets eiendommer, herunder blant annet grendehusene og butikken. Sameiet ville fått noe fradrag for mva som betales på innkjøp av varer og tjenester, men kostnadsøkningen ville blitt på minst 20 %. I budsjettet for 2018 ville dette medført minimum kr 800 000,- i økte kostnader. Kostnader som eierne (borettslagene) eventuelt måtte betale. Se ellers årsberetningen for 2017 for nærmere informasjon.

Avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra Åsbråten Sameie

Styret i Bertramjordet borettslag fikk i sin generalforsamling 4. mai 2017 fullmakt til å forhandle med øvrige sameier om utskillelse av servicesentralen som et eget selskap, og videre fullmakt til å begjære sameiet oppløst dersom slike forhandlinger ikke førte frem.

De øvrige sameiere (Grensen, Åsbråten og Dyretråkket borettslag) ønsket ikke å skille ut driften av servicesentralen i eget selskap, da dette som tidligere nevnt ville være fordyrende både administrativt og regnskapsmessig. En slik løsning ville medføre at man ville få to separate styrer, to separate regnskap, og i tillegg ville servicesentralen ikke kunne yte tjenester knyttet til driften av eiendommene. Dette da sameiet har mva. fritak når man kun betjener egne eiere.

De øvrige sameierne var av den oppfatning at det naturlige ville være at Bertramjordet brl. benyttet oppsigelsesadgangen som ligger i serviceavtalen (vaktmestertjenestene) og at sameiet for øvrig ble driftet som tidligere, herunder drift og utleie av sameiets eiendommer.

Sameiet mottok deretter 16. april 2018 krav om oppløsning fra Bertramjordet borettslag, og med forslag om at det ble gjennomført forhandlinger om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra sameiet. Alle sameiere kan etter loven kreve oppløsning av et tingsrettslig sameie slik Åsbråten Sameie er.

Alle parter var enige i at en løsning om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag klart er en bedre løsning en oppløsning av sameiet etter sameielovens §15. En slik oppløsning medfører at sameiets eiendeler (eiendommer, maskinpark mv.) vil realiseres gjennom namsmannen, enten ved medhjelpersalg (eiendomsmegler) eller tvangsauksjon og med forkjøpsrett for sameierne. En slik oppløsning vil medføre store omkostninger og en rekke praktiske utfordringer, herunder ivaretagelse av de ansattes rettigheter.

Bertramjordet brl. og de øvrige sameierne har etter kravet om oppløsning av sameiet gjennomført forhandlinger om en avtale om frivillig utløsning av Bertramjordet brl. Begge parter har vært bistått av advokat i forhandlingene, og begge parter har innhentet egne verdivurderinger av sameiets eiendommer.

Partene har etter flere forhandlingsmøter kommet frem til et endelig forslag til avtale, som ble lagt frem for generalforsamlingen i hhv. Grensen, Åsbråten og Dyretråkket borettslag for godkjenning i møte 23.1.2019. Avtalen ble enstemmig godkjent. Et utkast til avtalen ble behandlet og godkjent av generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag 4. desember 2018.

Nærmere om innholdet i avtalen

Hovedinnholdet i avtalen var som følger:

- De største verdiene i sameiet er sameiets eiendommer, og man har lagt til grunn de samme prinsipper for verdivurderingene som er hentet inn av partene (markedsverdi i forhold til mulig utnyttelse av eiendommene). Man har for den enkelte eiendom benyttet gjennomsnittsverdien av takstene som grunnlag for avtalen.
- Beholdningen av driftsløsøre (maskiner mv.) fastsettes til bokført verdi i balansen. Driftsløsøre beholdes i hovedsak av sameiet.
- Bertramjordet løses ut iht. sin eierandel på 20,8% av verdijustert egenkapital (VEK), jf. avtalens punkt 4 og 5. Utløsningssummen er kr. 2 723 835,-.
- Utløsningen skjer i hovedsak i form av at Bertramjordet brl. overtar Grendehus Øst. Grendehus Øst er verdsatt til kr. 3.030.000,- men har pantegjeld på kr. 2 mill. som Bertramjordet overtar slik at nettoverdien ble satt til kr. 1.030.000,-.
- Resterende del av utløsningssummen (basert på andel av VEK) betales av øvrige sameiere innen 1.3.2019. Utløsningssummen tilsvarer omtrent den andel den enkelte sameier har som andel gjeld av pantelånet i Grendehus Øst. Dersom dette lånefinansieres av det enkelte borettslag vil fellesgjelden bli omtrent den samme ved at andel gjeld i sameie reduseres tilsvarende.

- Sameiet beholder alle øvrige eiendommer. Dette gjelder Butikken (Dyretråkket 31), Grendehus Vest (Grensestien 23), Frisørlokalet (Dyretråkket 32), samt verksted og hall for maskiner omtalt i avtalen som garasjeplasser.

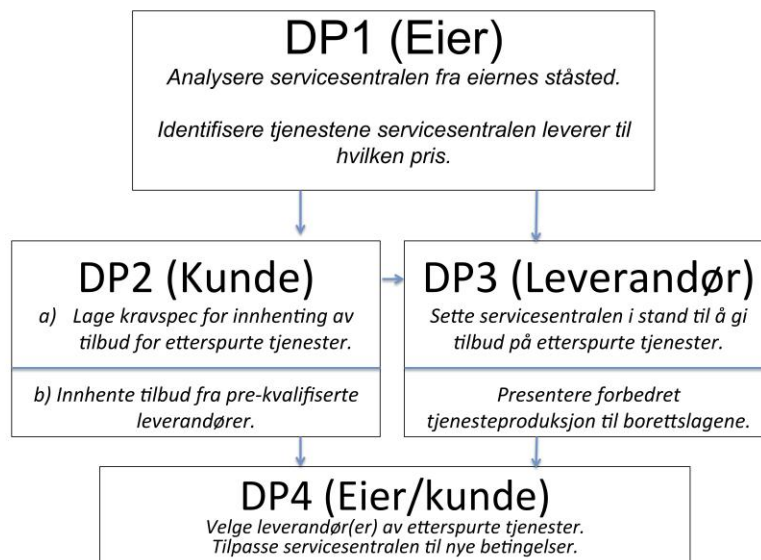
- Partene har ansvar for sin andel av det regnskapsmessige resultatet i 2018.

- Partene er enige om å fortsette samarbeidet i Åsbråten-området, særlig knyttet til miljø og utvikling av området selv om Bertramjordet trer ut av Åsbråten sameiet.

Det ble i avtalen tatt forbehold om mindre endringer i beløpene i avtalens punkt 4 og 5 når regnskapet for 2018 ble endelig ferdigstilt av forretningsfører og revidert.

Bertramjordets kommentarer til prosessen

Vedtatt prosjektskisse oktober 2016:



DP2: Bertramjordet borettslag bidro i prosessen ved å utarbeide utkast til kravspec og med å hente inn retningsgivende tilbud fra prekvalifiserte leverandører.

DP3: Arbeidsgruppa la fram sin første rapport før jul i 2016. Rapporten viste at det måtte gjøres omfattende endringer i organisasjonen for å kunne produsere lønnsomt.

Ut fra den dokumentasjon som da forelå konkluderte Bertramjordet med at det ikke var realistisk å drive virksomheten videre i egen regi innenfor lønnsomme, økonomiske rammer. Begrunnelsen bygde blant annet på dette:

- En lønnsom produksjon ville kreve svært omfattende endringer.
- Selskapets størrelse ville bli slik at det alltid ville være svært sårbart – både teknisk og personellmessig.
- Sameieformen er uegnet til å drive virksomhet med store krav til effektmål.
- Selskapsformen er slik at den aldri vil kunne gi fastpristilbud på å dekke våre behov for tjenester.
- Sameieformen, og det at virksomheten ikke er MVA-registrert, gjør at selskapet ikke kan yte tjenester til våre beboere i det omfang som er ønskelig.

På denne bakgrunn gjorde generalforsamlingen i Bertramjordet, etter forslag fra styret, følgende vedtak 24.04.2017:

Bertramjordet borettslag ønsker å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral. Styret gis fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger Åsbråten borettslag, Dyretråkket Borettslag og Grensen borettslag. Dersom slike forhandlinger ikke fører fram, gis styret fullmakt til å kreve Åsbråten Sameie oppløst etter sameielovens § 15.

Forhandlingene viste at de øvrige 3 eierne ikke ønsket å skille ut Servicesentralen fra den øvrige virksomheten i sameiet. På denne bakgrunn vedtok styret i Bertramjordet å kreve oppløsning av sameiet med henvisning til generalforsamlingsvedtaket. Et forslag om en annen framgangsmåte ble nedstemt med stort flertall på generalforsamlingen våren 2018.

I forhandlingene som fulgte ble det raskt enighet om å arbeide for en løsning som innebar at Bertramjordet kunne kjøpes ut, og at sameiet kunne fortsette videre med 3 eiere.

Den inngåtte avtalen dekker etter vårt syn alle lagenes interesser på en god måte, og ivaretar spesielt Bertramjordets ønske om fritak fra de økonomiske forpliktelsene som følger med videre drift av Åsbråten servicesentral.

Bertramjordets sluttkommentar:

I likhet med de øvrige lagene har Bertramjordet opp gjennom årene hatt stor nytte og glede av samarbeidet gjennom sameiet og servicesentralen.

Bertramjordet ønsker at det nære samarbeidet mellom de 4 lagene på Åsbråten skal fortsette, og at dette videreføres i nye former. Fokus for samarbeidet bør rettes mot videreutviklingen av bomiljøet i Åsbråtenområdet og andre prosjektbaserte tiltak, for eksempel ENØK.

Ansettelse av ny daglig leder

Sølvi Askildsen som har vært sameiets/servicesentralens daglige leder fra 1994 valgte å si opp stillingen for å pensjonere seg fra og med 1.1.2019. Styret takk takker Sølvi for stor innsats for sameiet i denne lange perioden.

I forbindelse med ansettelse av ny daglig leder har de tre eierne som skal eie/drive virksomheten videre vurdert hvilken kompetanse som nå er viktigst for borettslagene/styrene basert på de oppgaver, utfordringer og muligheter som man har.

I denne prosessen falt valget på at den som skulle ansettes hadde best mulige kompetanse innen byggfag og drift, kombinert med ferdighet innen ledelse.

Ansattes innsats i 2018

Omorganiseringen av driften har vært krevende også for sameiets ansatte også i 2018 og styret er godt fornøyd med det fokus som de har ansatte har hatt på sine oppgaver. Spesielt gjelder dette effektiviteten og engasjementet som vaktmestrene har vist. Styret vil benytte anledningen til å takke for god innsats og gode resultater. Uten dette engasjementet for å vise eierne at tjenester i egen regi samlet sett er lønnsomt, ville vaktmestertjenestene blitt satt bort til eksterne.

SAMEIETS EIENDOMSDRIFT I 2018

Grendehus Vest

Åsbråten Servicesentral benytter lokalene i underetasjen til sin administrasjon, samt deler av første etasje som brukes til lager av dører/vinduer. Styret vurderer dette som en lite effektiv utnyttelse av lokalene, og vil vurdere alternativ bruk av lokalene

Grendehus Øst

Lokalene i underetasjen er leid ut til Bertramjordet Medisinske Senter. Lokalene i første etasje har blitt oppgradert i løpet av 2015 og første del av 2016. Lokalene leies nå ut som selskapslokale for beboerne og møtelokaler for styrene. Det er installert projektor, lerret og trådløst bredbånd slik at lokalet også fremstår som et moderne møterom.

Butikklokalet

Åsbråten Sameie forhandlet i 2016 fram ny leieavtale med varighet i 10 år med Holmlia Matsenter AS/Lentusgruppen AS.

Dyretråkket 32

Utleid til frisørsalong.

Sameiets resultatregnskap

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Dette uavhengig av avtalen med Bertramjordet om forhandlingsløsningen der de trer ut av sameiet. Jf. i denne forbindelse punktet om omorganisering av virksomheten.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 201 243,-. Styret foreslår at overskuddet tilføres egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Åsbråten 30. januar 2018

ÅSBRÅTEN SAMEIE

Jens Veiteberg /s/
Styreleder

Synnøve Tafjord Lærum /s/
Styremedlem

Oddvar Hansen /s/
Styremedlem

Beate Framdal /s/
Styremedlem

John Petter Reinertsen /s/
Styremedlem



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Åsbråten Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 201 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

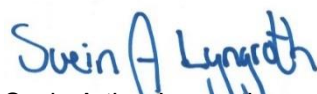
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. februar 2019
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	-165 652	-191 180
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	201 243	-215 657
Tilbakeføring av avskrivning	193 520	241 185
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Endring i andre langsiktige poster	0	0
B. Endring arbeidskapital	394 763	25 528
C. Arbeidskapital	229 111	-165 652
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 443 818	810 729
Kortsiktig gjeld	-1 214 707	-976 382
C. Arbeidskapital	229 111	-165 652

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 048 600	3 638 348	4 082 000	4 490 000
Sum salgsinntekt		4 048 600	3 638 348	4 082 000	4 490 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	80 500	434 134	445 000	30 000
Leie forretningslokaler	1	855 776	510 000	510 000	710 000
Sum leieinntekt		936 276	944 134	955 000	740 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 017 026	1 487 006	392 327	218 696
Sum annen inntekt		1 017 026	1 487 006	392 327	218 696
Sum inntekt		6 001 902	6 069 488	5 429 327	5 448 696
KOSTNAD					
Varekostnad		12 834	43 651	50 000	50 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 913 212	4 310 872	3 780 370	3 762 473
Styrehonorar	3	318 000	258 205	250 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	193 520	241 185	245 000	287 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	241 265	184 417	150 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	87 134	123 223	75 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	15 701	14 954	15 000	10 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	58 460	51 928	53 000	53 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	55 905	79 108	70 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	9	189 755	128 160	66 000	50 000
Revisjonshonorar	10	10 425	6 875	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		173 128	215 904	210 000	190 000
Andre honorar	11	81 907	59 396	41 000	50 000
Kontorkostnad		62 981	82 144	69 000	67 000
TV/bredbånd		7 018	6 872	7 000	7 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		196 765	263 008	135 000	135 000
Salg og reklamekostnad		6 097	10 072	8 000	8 000
Kontingenter og gaver		7 194	3 045	10 000	5 000
Forsikringer		114 296	131 121	130 000	90 000
Andre kostnader	12	6 522	7 032	6 000	16 000
Sum kostnad		5 752 119	6 221 170	5 378 370	5 303 473
Driftsresultat		249 783	-151 682	50 957	145 223
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 016	22 142	19 000	19 000
Rentekostnad		74 556	86 116	74 000	0
Netto finansposter		48 540	63 975	55 000	-19 000
Årsresultat		201 243	-215 657	-4 043	164 223
Overført sameiekapital		201 243	-215 657	0	0

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
SUM OVERFØRINGER		201 243	-215 657	0	0

Balanse 2018 Åsbråten Sameie

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	426 877	426 877
Garasjer	13	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	13	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	13	1 046 417	1 239 937
Sum anleggsmidler		13 834 710	14 028 230
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		269 287	269 829
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 007	830
Kundefordringer		57 759	88 345
Andre kortsiktige fordringer	14	14 007	36 784
Forskuddsbetalte kostnader		47 655	40 397
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 000	4 000
Innestående bank		1 037 103	370 544
Sum omløpsmidler		1 443 818	810 729
SUM EIENDELER		15 278 528	14 838 960

Balanse 2018 Åsbråten Sameie

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 063 821	11 862 578
Sum opptjent egenkapital		12 063 821	11 862 578
Sum egenkapital	17	12 063 821	11 862 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		39 615	0
Leverandørgjeld		321 576	231 106
Skyldig off. myndigheter		264 003	300 662
Påløpne renter		214	600
Annen kortsiktig gjeld	16	589 299	444 014
Sum kortsiktig gjeld		1 214 707	976 382
Sum gjeld		3 214 707	2 976 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 278 528	14 838 960

Sted:

Dato:

 Jens Veiteberg
 Styreleder

 Oddvar Dagfinn Hansen
 Styremedlem

 Synnøve Tafjord Lærum
 Styremedlem

 Beate Framdal
 Styremedlem

 John Petter Reinertsen
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Vedrørende fjorårstall i note for avdelingsregnskap

Åsbråten Sameie hadde ikke avdelingsregnskap i 2017, allikevel er enkelte tall i regnskapet for 2017 postert med avdeling, grunnet automatposter med avdelingskode.

Tallene kan derfor ikke benyttes som sammenligningstall mot avdelingsregnskapet for 2018, da ikke alle tall er påført avdeling.

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 048 600	1 173 420	4 082 000	4 490 000
Sum salgsinntekt		4 048 600	1 173 420	4 082 000	4 490 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	500	124 500	0	0
Sum leieinntekt		500	124 500	0	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	585 350	1 345 801	50 000	50 000
Sum annen inntekt		585 350	1 345 801	50 000	50 000
Sum inntekt		4 634 450	2 643 721	4 132 000	4 540 000
KOSTNAD					
Varekostnad		11 834	-753 670	50 000	50 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 441 941	3 822 737	3 304 543	3 403 027
Styrehonorar	3	159 000	165 855	125 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	109 363	0	160 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	9 817	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	5	70 503	-3 800	52 500	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	3 925	0	0	0
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	35 970	0	29 000	32 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	55 404	0	60 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold	9	39 388	-2 659	0	0
Revisjonshonorar	10	6 886	0	4 000	5 600
Forretningsførerhonorar		84 990	0	105 000	133 000
Andre honorar	11	28 713	0	15 500	23 000
Kontorkostnad		31 826	0	30 000	40 000
TV/bredbånd		7 018	0	7 000	4 900
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		188 129	0	132 500	132 500
Salg og reklamekostnad		519	0	0	0
Kontingenter og gaver		7 194	0	5 000	0
Forsikringer		62 841	0	65 000	45 000
Andre kostnader	12	5 632	1 460	500	500
Sum kostnad		4 360 895	3 229 922	4 145 543	4 385 127
Driftsresultat		273 555	-586 201	-13 543	154 873
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 529	523	9 500	9 500
Rentekostnad		-4 478	85 375	0	0
Netto finansposter		-20 007	84 853	-9 500	-9 500

Noter årsregnskap 2018 Åsbråten Sameie

Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Avdelingsspesifikasjon avdeling 00				
Årsresultat	293 563	-671 054	-4 043	164 373

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	80 000	0	445 000	30 000
Leie forretningslokaler	1	855 776	467 500	510 000	710 000
Sum leieinntekt		935 776	467 500	955 000	740 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	431 676	0	342 327	168 696
Sum annen inntekt		431 676	0	342 327	168 696
Sum inntekt		1 367 452	467 500	1 297 327	908 696
KOSTNAD					
Varekostnad		1 000	0	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	471 271	0	475 827	359 446
Styrehonorar	3	159 000	0	125 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	84 156	0	85 000	37 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	231 448	0	150 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	16 631	0	22 500	0
Kommunale avgifter/renovasjon	6	11 776	0	15 000	10 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	22 490	0	24 000	20 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	501	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	150 367	0	66 000	50 000
Revisjonshonorar	10	3 539	0	4 000	2 400
Forretningsførerhonorar		88 138	0	105 000	57 000
Andre honorar	11	53 194	0	25 500	27 000
Kontorkostnad		31 155	0	39 000	27 000
TV/bredbånd		0	0	0	2 100
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 637	0	2 500	2 500
Salg og reklamekostnad		5 578	0	8 000	8 000
Kontingenter og gaver		0	0	5 000	5 000
Forsikringer		51 455	0	65 000	45 000
Andre kostnader	12	890	0	5 500	15 500
Sum kostnad		1 391 224	0	1 232 827	918 346
Driftsresultat		-23 772	467 500	64 500	-9 650
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 487	0	9 500	9 500
Rentekostnad		79 034	0	74 000	0
Netto finansposter		68 547	0	64 500	-9 500
Årsresultat		-92 320	467 500	0	-150

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	0	364 184
3690 Andre leieinntekter	80 500	69 950
3605 Leie forretningslokaler	855 776	510 000
Sum	936 276	944 134

Konto 3690 Gjelder utleie av grendehus Øst.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3988 Årets inn- og utbetaling	807 176	1 334 004
3990 Andre driftsinntekter	209 850	153 002
Sum	1 017 026	1 487 006

Konto 3988 er kapitalinnkalling fra borettslagene. Konto 3990 andre driftsinntekter gjelder salg av traktor og varebil og erstatning av bord.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	2 481 741	2 820 047
5102 Overtid fra lønssystemet	117 674	118 647
5120 Timelønn fra lønssystemet	168 125	76 625
5129 Annen lønn fra lønssystemet	75 000	60 000
5150 Påløpne feriepenger	356 923	382 683
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	9 342	4 818
5280 Andre fordeler fra lønn	13 542	17 568
5290 MOTPOST AFP	-22 884	-22 386
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	463 293	501 250
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	50 326	53 959
5424 AFP pensjon	36 602	54 756
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	5 544	5 544
5600 Gruppelivsforsikring	13 356	29 313
5635 Yrkesskadeforsikring	26 280	20 016
5753 Tjenestepensjon OTP	65 736	97 090
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	0	-2 791
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	0	2 791
5841 Aga grl feriepenger	0	-2 791
5910 Kantinekostnader	2 794	4 304
5965 Arbeidstøy	40 868	30 913
5995 Andre sosiale kostnader	750	8 516
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	8 200	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	318 000	258 205
Sum	4 231 212	4 569 077

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 5

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	145 600	103 626
6260 Fjernvarme	95 666	80 791
Sum	241 265	184 417

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2018	2017
6300 Leiekostnader lokaler	41 771	54 802
6360 Annet renhold	39 611	48 883
6390 Andre driftskostnader	5 752	19 539
Sum	87 134	123 223

Konto 6390 Gjelder gebyr for avslutning av mobilabonnement før avtaleperiodens slutt og innkjøp av kaffetrakter.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	15 701	14 954
Sum	15 701	14 954

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6400 Leie av maskiner	29 836	29 835
6450 Leie parkering	4 800	4 800
6490 Andre leiekostnader	23 824	17 293
Sum	58 460	51 928

Konto 6490 Gjelder leie av telefonsentral

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	42 603	43 688
6525 IT utstyr	0	14 250
6540 Inventar	4 123	8 830
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	318
6552 Driftsmateriell	9 179	12 021
Sum	55 905	79 108

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6603 Vedlikehold elektro	54 113	48 579
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 813	39 931
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 709	6 241
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 751	24 842
6630 Egenandel forsikring	2 000	6 000
6642 Snekkerarbeid	0	2 344
6643 Glassarbeid/Vindu	5 775	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	58 594	223
Sum	189 755	128 160

Konto 6692 Gjelder reparasjon og utbedring av tak i Dyretråkket 32. Ekstra kapital er innhentet fra borettslagene for å dekke dette.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	10 425	6 875
Sum	10 425	6 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 11 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 025	-1 813
6716 Honorarkostnader øvrige	0	12 500
6720 Juridisk honorar	23 575	33 717
6730 Teknisk honorar	0	5 000
6750 Vakthold	9 307	9 992
Sum	81 907	59 396

Konto 6714 gjelder: Utføring av lønnskjøringer, administrasjon og fakturering objekter, diverse fakturering og avdelingsregnskap.

Note 12 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	0	1 550
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 972
7770 Betalingskostnader	2 307	1 460
7772 Omkostninger inkasso	4 200	1 050
7773 Omkostninger innkreving	16	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	6 522	7 032

Note 13 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	John Deere Ventilasjonsanle	Ventilasjonsanle	Ventilasjonsanle	Ventilasjonsanle
		G.Vest U+1.	G. Øst 1etg	G. Øst 1etg	G.Vest U+1.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	162 500	357 500	142 500	357 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	162 500	357 500	142 500	357 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	92 083	93 347	37 208	91 361
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	70 417	264 153	105 292	266 139
Årets avskrivninger :	34 300	16 250	23 833	9 500	23 833
Anskaffelsesår :	2012	2013	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :	7	10	15	15	15

	Ventilasjonsanle	Arbeid	8 bord og 50	Tomter /	Garasjer Bygningsmessig
	G.Vest U+1.	Vent.anlegg	rottingstoler	eiendom	anlegg
		G.Vest			
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 250	87 960	57 714	426 877	190 610
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 250	87 960	57 714	426 877	190 610
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	319	22 967	34 628	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	931	64 993	23 086	426 877	190 610
Årets avskrivninger :	83	5 864	11 543	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2015	2015	1987	1987
Antatt levetid i år :	15	15	5		

	Eiendom	Rullgitter	Inventar	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1
	/anleggsmiddel	påkostninger	/innredning			
	samei					
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 087 573	84 875	241 733	119 510	150 000	519 988
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	150 000	519 988
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 087 573	84 875	241 733	119 510	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	119 510	150 000	519 988
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	12 087 573	84 875	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	4 334
Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2002	2007	2008
Antatt levetid i år :			10	7	7	10

	Traktor 2	Fjernstyrtport	2 Minitrakterer	Traktor	Gjerdesag	Snøfreser
				1770Cx50		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	485 125	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	485 125	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	436 612	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0

Note 13 - Varige driftsmidler

Bokført 31.12:	48 513	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	48 512	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2010	2002	1998	2005	2001	2005
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

Snøfres 1200S

Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 672
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 737
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	11 935
Årets avskrivninger :	5 967
Anskaffelsesår :	2011
Antatt levetid i år :	10

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	14 007	36 784
Sum	14 007	36 784

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Formål:	Ny ventilasjon og vedlikehold Grendehus
Lånenummer:	12130136581
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	2 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 545 947

Nytt lån nr. 1213.01.36581, tatt opp i DNB Boligkreditt ANS 20.01.15.

Lånet er et annuitetslån og nedbetales med 4 terminer i året. Siste termin forfaller til betaling 30.09.2034.. Lånets formål er finansiering av rehabilitering og nytt ventilasjonsanlegg i Grendehus Øst.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	18 300	7 700
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	341 441	379 848
2965 Andre påløpne kostnader	181 250	0
2980 Andre påløpte kostnader	48 308	56 465
Sum	589 299	444 014

Konto 2980 Annen kortsiktig gjeld gjelder avsetning av kostnad elektro reparasjon i verkstedet.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 862 578	201 243	12 063 821
Sum opptjent egenkapital	11 862 578	201 243	12 063 821
Sum egenkapital	11 862 578	201 243	12 063 821