

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lillohøyden 2 sameie

Tid og sted: Onsdag 22.05.2019 kl. 17:30 - BI Nydalen

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 Enkelt årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orienteringssaker fra styret

5.2 Styret gis fullmakt til å engasjere advokat for å kunne ta reklamasjonssakene til domstolene

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. (fjern avsnittet for sameier)

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte onsdag 22.05.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen/årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt.

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2018 for Lillohøyden garasjesameiet vedtas.

3. Enkelt årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Forenklet årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår kr 280 000,- i styrehonorar for 2018.

5. Andre saker

Sak fra styret:

Styret har fulgt opp endel store reklamasjonssaker for sameiet mot Selvaag Bolig. Siden Selvaag bolig avviser sakene og konsekvensene vil kunne ha store kostnadmessige konsekvenser for sameiet på sikt, ber styret om utvidet fullmakt til å gå til sak mot Selvaag bolig i disse reklamasjonssakene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret utvidet fullmakt til å følge sakene i rettsvesenet.

Innmeldte saker fra beboerne

Ingen

5.1 Orienteringssaker fra styret

1: Økning av felleskostnader

Felles kostnadene øker med 5% for å dekke økte utgifter som strøm, fjernvarme, Canal digital.

2: Redegjørelse om reklamasjonssakene

Info fra styret.

3: Nytt nøkkelsystem

Info fra styret.

4: Skjeggkre

Sameiesaken.

Privatsakene.

Styrets innstilling: Til info

5.2 Styret gis fullmakt til å engasjere advokat for å kunne ta reklamasjonssakene til domstolene

Styret ønsker fullmakt fra sameiet til å ta reklamasjonssaker videre for domstolene. Dette er basert på at mange av disse sakene vil ha store økonomiske konsekvenser for sameiet hvis det ikke blir utbedret.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å engasjere advokat for å kunne ta reklamasjonssaker til domstolene.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen/årsmøtet. (Fjernes dersom de ikke har valgkomitee).

6.1 Valg av leder

Styreleder Helen Knutsen ønsker å gå av etter 4 år i styret.

Ny styreleder må velges av sameiet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tor Anders Helle ønsker å gå av etter 4 år i styret. Nytt styremedlem må velges.

Torstein Knutsen stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene ønsker å fratre som varamedlemer.

Tor Anders Helle ønsker å stille som vare.

Styret trenger 1 vara til

Styrets innstilling: Tor Anders Helle blir valgt inn som vara.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	787 190	0
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-110 591	219 067
Tilbakeføring av avskrivning	34 350	45 800
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-80 150
Endring i andre langsiktige poster	10 092	602 473
B. Endring arbeidskapital	-66 149	787 190
C. Arbeidskapital	721 041	787 190
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 051 067	802 626
Kortsiktig gjeld	-330 026	-15 436
C. Arbeidskapital	721 041	787 190

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

Resultatregnskap 2018 Lillohøyden 2 sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 206 080	2 220 147	2 206 000	2 206 000
Sum leieinntekt		2 206 080	2 220 147	2 206 000	2 206 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	500	0	0	0
Sum annen inntekt		500	0	0	0
Sum inntekt		2 206 580	2 220 147	2 206 000	2 206 000
KOSTNAD					
Varekostnad					
Varekostnad		0	208 375	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	3	150 000	80 000	80 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	34 350	45 800	45 800	46 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	477 857	219 800	480 000	550 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	415 397	171 423	360 000	544 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	383 849	488 484	384 000	420 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 142	0	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	22 999	6 792	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	9	226 987	238 591	195 000	210 000
Revisjonshonorar	10	6 384	5 900	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		61 002	92 075	61 000	63 000
Andre honorar	11	127 120	15 185	0	260 000
Kontorkostnad		586	1 623	0	1 000
TV/bredbånd		252 540	276 532	276 000	380 000
Forsikringer		135 842	135 012	136 000	143 000
Andre kostnader	12	2 290	5 786	0	4 000
Sum kostnad		2 319 496	2 002 659	2 034 080	2 892 280
Driftsresultat		-112 916	217 489	171 920	-686 280
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 254	1 644	0	0
Rentekostnad		1 929	66	0	0
Netto finansposter		-2 325	-1 578	0	0
Årsresultat		-110 591	219 067	171 920	-686 280
Overført til/fra annen egenkapital		0	219 067	0	0
Overført sameiekapital		-110 591	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		-110 591	219 067	0	0

Balanse 2018 Lillohøyden 2 sameie

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	13	0	34 350
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		0	10 092
Sum anleggsmidler		0	44 442
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 438	0
Andre kortsiktige fordringer	14	179 325	62 665
Forskuddsbetalte kostnader		151 643	59 475
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		710 661	680 486
Sum omløpsmidler		1 051 067	802 626
SUM EIENDELER		1 051 067	847 068

Balanse 2018 Lillohøyden 2 sameie

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		721 041	831 632
Sum opptjent egenkapital		721 041	831 632
Sum egenkapital	16	721 041	831 632
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 804	0
Leverandørgjeld		309 792	15 436
Annen kortsiktig gjeld	15	13 431	0
Sum kortsiktig gjeld		330 026	15 436
Sum gjeld		330 026	15 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 051 067	847 068

Sted: _____

Dato: _____

Helen Knutsen
Styreleder

Torstein Knutsen
Styremedlem

Tor Anders Helle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Lillohøyden 2 sameie byttet forretningsfører 1. januar 2018 og i den forbindelse er det gjort reklassifiseringer av årsregnskapet fra 2017 slik at det kan sammenlignes med 2018 fra ny forretningsfører.

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. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 889 856	2 206 080
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	316 224	0
3690 Andre leieinntekter	0	14 067
Sum	2 206 080	2 220 147

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	500	0
Sum	500	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	80 000
Sum	171 150	91 280

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

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

Note 4 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	88 769	70 488
6260 Fjernvarme	389 088	149 312
Sum	477 857	219 800

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2018	2017
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	30 878	42 583
6360 Annet renhold	18 001	0
6361 Fast renhold	90 685	128 840
6362 Skadedyrutryddelse	40 632	0
6364 Matteleie	29 179	0
6392 Containerleie/tømming	8 370	0
6398 Felleskostnader	197 652	0
Sum	415 397	171 423

Konto 6398 gjelder felleskostnader utomhus og ekstra kapitalinnkalling. Dette betales akonto til Lillohøyden Garasjesameie som fordeler kostnadene i henhold til vedtektene der.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	383 849	488 484
Sum	383 849	488 484

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6420 Lisenskostnader	1 142	0
Sum	1 142	0

Konto 6420 gjelder kostnader til hjemmeside.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	399	0
6525 IT utstyr	18 273	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 800	6 792
6552 Driftsmateriell	528	0
Sum	22 999	6 792

Konto 6525 gjelder pc til styret, samt kostnader til Wifi-anlegg.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	0	52 400
6602 Vedlikehold VVS	6 844	0
6603 Vedlikehold elektro	2 300	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 553	0
6611 Vedlikehold heiser	93 934	57 558
6613 Vedlikehold uteområder	0	6 028
6617 Vedlikehold brannvernustyr	14 907	47 141
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	79 075	0
6642 Snekkerarbeid	3 585	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 698	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	75 464
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	10 092	0
Sum	226 987	238 591

Konto 6621 gjelder serviceavtale for ventilasjonsanlegg, samt årlig service av kameraanlegg.

Konto 6690 gjelder kostnadsføring av tidligere egenkapital i Lillohøyden Garasjesameie. Ny forretningsfører benytter annen bokføringsmetode hvor kostnader bokføres fortløpende.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	6 384	5 900
Sum	6 384	5 900

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	6 190
6716 Honorarkostnader øvrige	112	0
6720 Juridisk honorar	63 404	0
6730 Teknisk honorar	63 604	0
6750 Vakthold	0	8 995
Sum	127 120	15 185

Konto 6720 gjelder forliksklage vedrørende gangbro, samt reklamasjoner mot utbygger.

Konto 6730 gjelder i hovedsak brann- og bygningstekniske befaringer og rapporter i forbindelse med reklamasjoner.

Note 12 - Andre kostnader

	2018	2017
7720 Årsmøte	593	3 000
7770 Betalingskostnader	1 200	2 786
7773 Omkostninger innkreving	497	0
Sum	2 290	5 786

Note 13 - Varige driftsmidler

	Kamera/overvåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	137 400
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	137 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	137 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	34 350
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	3

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	6 804	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	172 521	62 665
Sum	179 325	62 665

Konto 1570 gjelder i hovedsak viderefakturering av kostnader ved brann- og bygningstekniske befaringer og rapporter til Lillohøyden 4 sameie og Lillohøyden garasjesameie.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	13 431	0
Sum	13 431	0

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	831 632	-110 591	721 041
Sum opptjent egenkapital	831 632	-110 591	721 041
Sum egenkapital	831 632	-110 591	721 041

Årsberetning 2018 - Lillohøyden 2 sameie

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

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helen Knutsen
Styremedlem, Tor Anders Helle
Styremedlem, Torstein Knutsen
Varamedlem, Thusyanthan Arasaratnam
Varamedlem, Børge Neverlien Johansen

Styret i Lillohøyden 2 sameie består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Lillohøyden 2 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lillohøyden 2 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914317924 Lillohøyden 2 sameie består av 61 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 2 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1662870. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Året 2018 har vært et meget hektisk år, det er nå 4,5 år siden vi flyttet inn, og det er viktig å følge opp reklamasjonssaker innenfor 5 års fristen og foreldelsesfristen. Derfor har 2018 vært det mest krevende året til nå for styret. Det har vært en krevende og arbeidssom prosess å følge opp reklamasjoner og dokumentere feil og mangler til Selvaag bolig. Det er fortsatt veldig mange uavklarte reklamasjoner som nå går videre til Forliksrådet og Tingretten. Saker er også sendt til Plan og bygg og Boligtvistnemnda.

Av noen store saker nevnes:

- Mangler ved brannstrategien
- Invasjon av skjeggkre
- Problemer rundt ventilasjon
- Mange små saker listen er ikke uttømmende

Styret minner om sameiets nettsider, som inneholder viktig informasjon. <https://lillohoyden.no/>

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2019

ÅRSBERETNINGEN VIL
BLI DELT UT PÅ
ÅRSMØTE