

Innkalling til Generalforsamling

torsdag 15.03.18 for

AS Sandakerveien 11



Alle aksjonærer i AS Sandakerveien 11 innkalles herved til ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen avholdes kl 17.30 til 20.00
hos forretningsfører i Rosenkrantz Gate 16, 0160 Oslo
Oppmøte før kl **17.45** for registrering. Spis litt før du kommer.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 2 Årsberetning 2017
3. Årsregnskapet for 2017
- 4 Godtgjørelse til styret for kommende periode
- 7 Valg av tillitsvalgte (1 styremedlem på valg)

Sakspapirer blir tilgjengelig å www.sandakerveien11.no og hos forretningsfører i Rosenkrantz Gate 16, 0160 Oslo. Disse blir tilgjengelig senest mandag 12. mars.

Etter ordinær generalforsamling vil vi ha et beboermøte med informering, spørsmål og svar.



1 Konstituering

1. Valg av møteleder

Styrets forslag: styreleder Kristoffer G. Skappel

2. Opptak av navnefortegnelse og referent:

Styrets forslag: Stine L. Opstadmo og Martine Bratlie

3. Aksjonærer til å underskrive protokollen

4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen anser innkallingen som gyldig i henhold til lover og vedtektene»



2 Årsberetning 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Navn	Rolle	Valgperiode
Kristoffer G Skappel	Styreleder	2017-2019
Stine L Opstadmo	Styremedlem	2017-2019
Martine Karlsen Bratli	Styremedlem	2017-2018 (på valg i år)
Alexander Myklebust	Varamedlem	2017-2018 (på valg i år)
Karim El-Melhaoui	Varamedlem	2017-2018 (på valg i år)

Styrets medlemmer består i dag av en mann og to damer. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene borette til egen bolig i boligaksjeselskapet.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø, men har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapsnavn: AS Sandakerveien 11

Organisasjonsnr: 919 782 552

Gårdsnr: 225

Bruksnummer: 228

Kommune: Oslo

Adresser: Sandakerveien 11 A, B og C.

Postnr: 0473

Tjenester; Forretningsførsel, revisjon, vaktmester mfl.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Opus Capita AS og boligaksjeselskapets revisor har i 2017 vært BDO AS.

Vaktmester Andersen AS står for daglig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder klargjøring av søppel til henting av REN og Norsk Gjenvinning. Bjerke Renholdstjenester AS (orgnr 985 847 487) vasker ukentlig fellesområdene, inkludert vaskeriene.

Kabel-TV og internett leveres av GET. Grunntjenestene er inkludert i husleien og hver beboer kan for egen regning oppgradere tjenestene med høyere hastighet på nett eller flere kanaler på TV.

Boligaksjeselskapet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Thorendahl AS holder på med omfattende renovering av eiendommen, inkludert fasade med vinduer og innvendig vedlikehold.



Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren og et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang, dette i tillegg til et offentlig og allment tilgjengelig sykkelrom.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har boligaksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig

Styrets arbeid 2017

Styret har hatt jevnlige møter hele året og har jobbet med entreprenører, rådgivere, Renholdsetaten, Bymiljøetaten, Plan&Bygg og Opus Capita for å komme i gang med fasaderehabilitering, søppelløsning, balkong og annen rehabilitering av gården. Dette har tatt mye tid og vi har endret planene for å holde kostnadene nede og få prosjektene godkjent av de offentlige instansene.

I starten av 2017 signerte eiendommen en avtale med Thorendal. Som følge av avtalen blir fasade på bakside pusset opp, med vinduer og balkonger. Kostnader tilknyttet balkonger vil kun bli belastet de som har valgt å få balkong. Vi har skilt ut fasade i bakgården som eget prosjekt fordi bakgården er dårligere stilt enn forsiden mot gata og fordi det ikke gir noen økonomisk fordel å ta alt samtidig.

Styrets arbeid fremover

Styret jobber i disse dager med å fullføre fasadeprosjektet i bakgården og prosjektene internt i bygget.

Styret vil så snart som mulig starte forarbeidet for varme-system i Sandakerveien 11. Fjernvarme og jordvarme er to alternativer for oppvarming av både eiendommen og varmtvann. Dette er fokus både fordi vi må bytte ut oljebrenneren og fordi alternativene er mye billigere i drift.

Styret i Sandakerveien 11 AS

Kristoffer G. Skappel

Sign

Stine L. Opstadmo

Sign

Martine K. Bratli

Sign

Oslo, 2018.03.04

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner styrets årsberetning 2017»



3. Årsregnskapet for 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Driftsinntekter, driftsutgifter og resultat

Driftsinntektene i 2017 var til sammen kr 2 944 698,- og driftskostnadene var på kr 3 374 455,-

Årsresultatet på - 429 757,- er påvirket blant annet av avskrivninger (100 140) som ikke påvirker likviditeten og påvirket av pågående prosjekter som finansieres over lån.

For å finansiere flere nødvendige tiltak i fremtiden og for å rette opp negativ egenkapital, vil selskapet selge fellesarealer slik at selskapet ikke trenger å øke aksjeeiernes felleskostnader utover en justering for inflasjon og forventede prisøkninger fra leverandører. Dette vil, i tillegg til reduserte kostnader som følge av tiltak, gi positiv egenkapital i fremtiden.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Sameiets totale inntekter var på 2 944 698.

Sameiets totale driftskostnader var på kr 3 374 455.

Disponering av resultat

Virksomheten har i 2017 et underskudd på kr 821 494, som foreslås dekket ved:

Overført til udekket tap: kr - 821 494

Sum egenkapital: kr - 821 494

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2017 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Oslo, Oslo 2018.03.04

Styret i Sandakerveien 11 AS

Kristoffer G. Skappel
Sign

Stine L. Opstadmo
Sign

Martine K. Bratli
Sign

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet»



Årsoppgjør rapport

AS Sandakerveien 11 2017



Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2017	2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter		2 944 698	2 828 453	2 814 096	3 093 646
SUM DRIFTSINNTEKTER	3	2 944 698	2 828 453	2 814 096	3 093 646
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	171 150	171 150	171 150	171 150
Avskrivning varige driftsm.	4	100 140	100 140	100 140	100 140
Vaktmestertjeneste		178 572	173 338	174 072	182 500
Renhold		130 500	130 313	135 470	132 600
Kostnader lokale		18 565	12 483	45 000	64 500
Kabel TV		329 368	290 131	290 128	345 000
Kommunale avgifter		353 507	353 242	353 242	386 200
Strøm		308 649	373 455	318 046	310 000
Fjernvarme/ Brensel		379 746	318 766	285 000	300 000
Reparasjon, vedlikehold	3	1 045 442	315 859	255 000	127 000
Fremmede tjenester	3	179 431	159 383	156 126	154 300
Kontorkostnader	3	10 385	9 508	12 500	2 500
Forsikringer, garantier		156 860	169 556	173 334	175 000
Andre kostnader	3	12 139	23 264	17 333	10 500
Tap m.v.		0	5 968	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 374 455	2 606 555	2 486 540	2 461 390
DRIFTSRESULTAT		-429 757	221 898	327 556	632 256
Finansinntekter		4 934	4 818	0	2 500
Finanskostnader		396 671	343 761	375 000	356 800
SUM NETTO FINANSPOSTER		-391 737	-338 943	-375 000	-354 300
ARSRESULTAT		-821 494	-117 045	-47 444	277 956
Resultat		-821 494	-117 045	-47 444	277 956
Overført til udekket tap		-821 494	-117 045	0	0
SUM DISPONERT		-821 494	-117 045	0	0



Balanse

AS Sandakerveien 11

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 339 496	2 420 571
Maskiner og anlegg	4	539 550	558 614
Sum varige driftsmidler	4	2 879 045	2 979 185
Sum anleggsmidler		2 879 045	2 979 185
Kundefordringer		173 088	157 531
Forskuddsbetalte kostnader		250 319	191 031
Andre fordringer	8	823 136	1 046 839
Sum fordringer		1 246 543	1 395 401
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 256 536	5 072 279
SUM OMLØPSMIDLER		5 503 079	6 467 680
SUM EIENDELER		8 382 125	9 446 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Udekket tap		-4 656 436	-3 834 942
Sum opptjent egenkapital	5	-4 656 436	-3 834 942
SUM EGENKAPITAL	5	-4 542 436	-3 720 942
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 414 617	12 731 365
Sum annen langsiktig gjeld		12 414 617	12 731 365
Leverandørgjeld		258 997	285 145
Forskudd sameiere	3	120 000	0
Annen kortsiktig gjeld		130 947	151 297
Sum kortsiktig gjeld		509 944	436 442
SUM GJELD		12 924 561	13 167 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 382 125	9 446 866

OSLO, __. __. ____
Styret for AS Sandakerveien 11

[SIGN]
Oslo 2018.03.04

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Martine Karlsen Bratli
Styremedlem

Stine Louise Opstadmo
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Lønnskostnader

	2017	2016
Styrehonorar/Lønn	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum lønn	171 150	171 150

Antall årsverk: 0

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

	2017	2016
Honorar til revisor		
Revisjonshonorar	9 375	26 625



Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter	2017
Felleskostnader	2 152 080
Kabel TV/Bredbånd	287 280
Strøm, fyring/varme & varmtvann	342 000
Renhold	155 040
Inntektsføringer	2 448
Andre inntekter	5 850
Sum driftsinntekter	2 944 698
Reparasjon og vedlikehold	2017
Div. vedlikehold bygg	101 419
Fasadeprosjekt, Thorendal AS	867 188
Rep og vedlikehold fellesbad/VVS	31 414
Rydding og fjerning av avfall	22 236
Serviceavtale mot skadedyr	11 185
Egenandel forsikring	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	1 045 442
Fremmede tjenester	2017
Forretningsførsel	90 660
Ligningspapirer	17 250
Tjenester utenfor kontrakt	32 134
Honorar for juridisk bistand	30 012
Revisjon, BDO	9 375
Sum fremmede tjenester	179 431
Kontorkostnader	2017
Trykksaker	7 094
Portotjenester	3 291
Sum kontorkostnader	10 385
Andre kostnader	2017
Møtekostnader	3 984
Bank og kortgebyrer	5 014
Andre kostnader	3 141
Sum andre kostnader	12 139
Forskudd balkong	2017
Forskudd for balkong fra aksjonær	120 000

**Note 4 Anleggsmiddel**

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avskr.	ver
Bygning	531 692	64 479	11 313	75 792	
Dørprosjekt	1 792 435	119 496	59 748	179 244	1
Vindusprosjekt	179 938	11 996	5 998	17 994	
Kjellerprosjekt	120 512	8 034	4 017	12 051	
Sum bygninger	2 624 577	204 005	81 076	285 081	2
Portsystem	385 936	25 729	12 864	38 593	
Sentralfyranlegg	310 002	111 595	6 200	117 795	
Sum inventar	695 938	137 324	19 064	156 388	
Sum anlegg	3 320 515	341 329	100 140	441 469	2

Økonomisk levetid er 30-50 år og anleggene avskrives lineært over antatt levetid.

Note 5 Drift- og bundne midler

	Bank	Kontonummer	2017
Driftskonto DNB	DNB	1609.04.61862	714 825
Driftskonto 2	Nordea	6005.06.05690	29 488
Sparekonto 1	DNB	5005.06.85931	3 509 587
Sparekonto 2	DNB	1607.33.54487	2 620
Skattetrekkkonto	DNB	5081.08.84751	16
Saldo per 31.12.			4 256 536

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kroner 16. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2017 utgjorde kr 0.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-3 834 942	-3 720 942
Årsresultat	0	-821 494	-821 494
Saldo 31.12.	114 000	-4 656 436	-4 542 436

Selskapet ar negativ egenkapital som følge av store vedlikeholdsprosjekt. Selskapet har tatt opp lån for å dekke etterslepet på vedlikehold.

Bygget/eiendommen anses å ha høyere reell verdi enn den bokførte verdien.

Selskapet har 95 aksjer a kr 1 200.



Note 7 Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken	2017
Opprinnelig lånesum	13 336 300
Restlån per 01.01.	12 731 365
Nedbetalt i år	316 748
Restsaldo per 31.12.	12 414 617

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 01.11.2043

Rente: 2,65 %

Renten ble reforhandlet og satt ned fra 2,9 % til 2,65 % med virkning fra 15.11.2017.

Selskapet hadde per 31.12.2017 gjeld på kroner 12 414 617 til kredittinstitusjoner.

Selskapet hadde per 31.12.2017 gjeld på cirka kroner 10 686 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2017 tilsammen kroner 12 414 617 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kroner 531 692. Bokført verdi av bygget/eiendommen er lavere enn virkelig verdi.

Note 8 Fordringer på eiere

Lån Handelsbanken	Sum
Saldo 01.01.	1 046 839
Nedbetalinger/innfrielse	223 703
Saldo per 31.12.	823 136

Selskapet har lagt ut for bygging av bad for å frigjøre fellesarealer til salg etter bestemmelse fra ekstraordinær generalforsamling 4.9.2013. Badene ble ferdigstilt i 2015 og per 31.12 var det kr 823 136 utestående hos aksjeeierne. Fordringene faktureres p.t. med kr 1 500 per måned, og faktureres i sin helhet i oppgjøret dersom aksjeeier selger sin leilighet. Aksjeeiere oppfordres til å innfri sin andel.



4 Godtgjørelse til styret for kommende periode

De siste årene har generalforsamlingene satt styrehonoraret til kr 150.000,- årlig. Styrehonorar avgjøres før styret gjør jobben sin og utbetales på etterskudd.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelse for perioden 2018 til 2019 skal være 150.000 NOK»

7 Valg av tillitsvalgte

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år