

Generalforsamling torsdag 21.03.19 i AS Sandakerveien 11



Generalforsamlingen ble avholdt kl 17.30 til 19.00

PÅ SAGENE SKOLE

Registrering ble avsluttet klokken kl 17.45.

Før møtet ble det servert pizza.

Til behandling forelå:

1. Konstituering
2. Styrets Årsrapport 2018
3. Årsregnskapet for 2018
4. Godtgjørelse til styret for kommende periode
7. Valg av tillitsvalgte

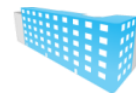
Sakspapirer var tilgjengelig på www.sandakerveien11.no og hos forretningsfører i Rosenkrantz Gate 16, 0160 Oslo.

Etter ordinær generalforsamling ble det avholdt et beboermøte med informering, spørsmål og svar.

Oppmøte og stemmegivning:

- 26 Oppmøtte
- 2 Fullmakter

Totalt 28 stemmer til stede av 95 mulige (29%).



1 Konstituering

1. **Valg av møteleder**

Styreleder Kristoffer G. Skappel

2. **Opptak av navnefortegnelse og referent:**

Stine L. Opstadmo og Ina Mikkelsen

3. **Aksjonærer til å underskrive protokollen**

Synnøve Buen

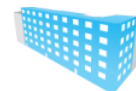
Stine L. Opstadmo

4. **Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

Generalforsamlingens vedtak:

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

Enstemmig vedtatt



2 Styrets årsrapport 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Navn	Rolle	Valgperiode
Kristoffer G Skappel	Styreleder	2017-2019 (på valg i 2019)
Stine L Opstadmo	Styremedlem	2017-2019 (på valg i 2019)
Ina Mikkelsen	Styremedlem	2018-2020
Synnøve Buen	Varamedlem	2018-2019 (på valg i år)
Helene Fiskarbekk Opheim	Varamedlem	2018-2019 (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.

I 2018 har selskapet hatt 95 aksjer.

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 Norian Regnskap AS (org.nr.879906792) og boligaksjeselskapets revisor har vært BDO AS (org.nr.993606650)

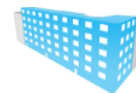
Vaktmester Andersen AS står for daglig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder klargjøring av søppel til henting av REN og Norsk Gjenvinning. Bjerke Renholdstjenester AS (orgnr 985 847 487) har ukentlig vasket fellesområdene, inkludert vaskeriene.

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.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86166805.



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.

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 2018

Styret har hatt jevnlige møter hele året og har jobbet med entreprenører, rådgivere, Renholdsetaten, Bymiljøetaten, Plan&Bygg, Norian, Thorendahl, Arkitekt og andre for å ferdigstille fasaderehabilitering og balkonger. Det ble også montert nye vinduer og radiatorer i leilighetene mot bakgården. Det er gjort en del arbeid for å planlegge og klargjøre for ny søppelløsning, bygging av nye leiligheter, og annen rehabilitering av gården.

I starten av 2017 signerte eiendommen en avtale med Thorendal. Som følge av avtalen ble fasade på bakside pusset opp, med vinduer og balkonger. Kostnader tilknyttet balkonger ble kun bli belastet de som valgte å få balkong.

Styrets arbeid fremover

Styret jobber i disse dager med igangsetting av bygging av nye leiligheter og ny søppelløsning.

Styret vil så snart som mulig starte forarbeidet for tak, fasade mot ring2 og varme-system i Sandakerveien 11. Fjernvarme og jordvarme er to alternativer for oppvarming av både eiendommen og varmtvann.

Oppvarming er i fokus både fordi vi må bytte ut oljebrenneren og fordi alternativene er mye billigere i drift.

Styret i Sandakerveien 11 AS

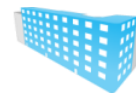
Generalforsamlingens vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner styrets årsrapport 2018»

27 Stemmer for

0 Blanke

1 Stemme mot (ingen kommentar)



3. Årsregnskapet for 2018

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 2018 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.

Disponering av resultat

Virksomheten har for 2018 hatt et underskudd på kr 4 244 387, som foreslås anvendt ved:

Overført til udekket tap: kr -4 244 387

Sum egenkapital: kr -8 786 823

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Oslo, Oslo 2019.03.11

Styret i Sandakerveien 11 AS

Styreleder gjennomgikk regnskapet og det var flere spørsmål/svar rundt regnskapet.

Det ble påpekt at «Reparasjon, Vedlikehold» samsvarer med de ulike prosjektene som er gjennomført. Det ble også påpekt at flere av prosjektene går videre inn i 2019 og at det vil bli nødvendig å finansiere opp videre prosjekter med lån. Disse prosjektene vil medføre inntekter (salg av nye leiligheter) og kostnadsreduksjon (renovasjonskostnader og energibesparelser). Ved prosjektslutt er det planen å sitte igjen med midler som kan brukes til å tilbakebetale lån eller finansiere nye, valgfrie, prosjekter. Det er planlagt å ta opp til generalforsamling hvilket av de to alternativene som skal benyttes.

Generalforsamlingens vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet 2018»

27 Stemmer for

0 Blanke

1 Stemme mot (ingen kommentar)



Årsoppgjør rapport

AS Sandakerveien 11 2018



Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter		3 098 016	2 937 900	3 093 646	3 096 471
Annen driftsinntekt		25 033	6 798	0	10 900
SUM DRIFTSINTEKTER	3	3 123 049	2 944 698	3 093 646	3 107 371
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	171 150	171 150	171 150	171 150
Avskrivning varige driftsm.	4	103 876	100 140	100 140	100 140
Vaktmestertjeneste		183 512	178 572	182 500	191 152
Renhold		130 500	130 500	132 600	119 975
Kostnader lokale		89 125	18 565	64 500	101 499
Kabel TV		319 661	329 368	345 000	299 401
Kommunale avgifter		385 531	353 507	386 200	384 125
Strøm		377 748	308 649	310 000	369 368
Fjernvarme/ Brensel		474 014	379 746	300 000	404 534
Reparasjon, vedlikehold	3	4 389 966	1 045 442	127 000	8 383 663
Fremmede tjenester	3	131 740	179 431	154 300	129 175
Kontorkostnader	3	561	10 385	2 500	544
Reise, diett		0	0	0	4 683
Forsikringer, garantier		164 550	156 860	175 000	166 292
Andre kostnader	3	38 572	12 139	10 500	107 861
Tap m.v.		2 540	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 963 048	3 374 455	2 461 390	10 933 561
DRIFTSRESULTAT		-3 839 999	-429 757	632 256	-7 826 190
Finansinntekter		24 895	4 934	2 500	22 640
Finanskostnader		429 283	396 671	356 800	385 649
SUM NETTO FINANSPOSTER		-404 387	-391 737	-354 300	-363 010
ÅRSRESULTAT		-4 244 387	-821 494	277 956	-8 189 200
Resultat		-4 244 387	-821 494	277 956	-8 189 200
Overført til udekket tap		-4 244 387	-821 494	0	0
SUM DISPONERT		-4 244 387	-821 494	0	0



Balanse

AS Sandakerveien 11

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 736 684	2 339 496
Maskiner og anlegg	4	520 485	539 550
Sum varige driftsmidler	4	3 257 169	2 879 045
Sum anleggsmidler		3 257 169	2 879 045
Kundefordringer		83 918	173 088
Forskuddsbetalte kostnader		209 791	250 319
Andre fordringer	8	809 636	823 136
Sum fordringer		1 103 345	1 246 543
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 576 474	4 256 536
SUM OMLØPSMIDLER		3 679 819	5 503 079
SUM EIENDELER		6 936 988	8 382 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		-4 244 387	0
Udekket tap		-4 656 436	-4 656 436
Sum opptjent egenkapital	6	-8 900 823	-4 656 436
SUM EGENKAPITAL	6	-8 786 823	-4 542 436
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	15 144 587	12 414 617
Sum annen langsiktig gjeld		15 144 587	12 414 617
Leverandørgjeld		473 619	258 997
Forskudd sameiere		0	120 000
Annen kortsiktig gjeld		105 605	130 947
Sum kortsiktig gjeld		579 224	509 944
SUM GJELD		15 723 811	12 924 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 936 988	8 382 125

OSLO, _____,
Styret for AS Sandakerveien 11

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Martine Karlsen Bratli
Styremedlem

Ina Mikkelsen
Styremedlem

Balanse rapport 2018 for AS Sandakerveien 11



Disponible midler

AS Sandakerveien 11

	2018	2017
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 290 000	4 984 399
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-4 244 387	-821 494
Tilbakeføring av avskrivning	103 876	100 140
Endring anleggsmidler	482 000	0
Endring langsiktige lån	2 609 970	-196 748
B. Årets endring i disponible midler	-2 012 540	-918 102
C. Disponible midler 31.12.	2 277 459	4 066 297

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	293 709	423 407
Kontanter og Bank	2 576 474	4 256 536
Omløpsmidler	2 870 183	4 679 943
Kortsiktig gjeld	-579 224	-389 944
Disponible midler	2 290 959	4 290 000



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 og revisjon

	2018	2017
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
	171 150	171 150

Antall årsverk: 0

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

Honorar til revisor:

2018

Revisjonshonorar	9 375
------------------	-------

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

2018

Felleskostnader	2 003 856
Kabel TV/Bredbånd	345 420
Strøm, fyring/varme & varmtvann	609 900
Renhold	132 240
Gebyr Eierskifte	6 600
Andre driftsinntekter	25 033
Sum driftsinntekter	3 123 049

Reparasjon og vedlikehold

2018

Rep. og vedlikehold bygninger	3 773 651
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	266 414
Rep. og vedlikehold hageanlegg	75 027
Egenandel forsikring	6 000
Inventar	259 414
Annet driftsmateriell	9 450
Sum reparasjon og vedlikehold	4 389 966

Fremmede tjenester

2018

Forretningsførsel	91 655
Ligningspapirer	16 500
Tjenester utenfor kontrakt	11 773
Revisjonshonorar	9 375
Andre fremmede tjenester	2 438
Sum fremmede tjenester	131 740



Kontorkostnader

2018

Portotjenester	561
Sum kontorkostnader	561

Andre kostnader

2018

Møtekostnader	3 820
Bank og kortgebyrer	10 391
Gebyr ved puring	1 291
Tap på fordringer	2 540
Sum andre kostnader	38 572

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avskr.	Bokført verdi 31.12.
Bygning	531 692	75 792	11 313	87 105	444 587
Dørprosjekt	1 792 435	179 244	59 748	238 992	1 553 443
Vindusprosjekt	179 938	17 994	5 998	23 992	155 946
Kjellerprosjekt	120 512	12 051	4 017	16 068	104 444
Balkonger	482 000	0	3 736	3 736	478 264
Sum bygninger	3 106 577	204 005	84 812	369 892	2 736 685
Portsystem	385 936	38 593	12 864	51 457	334 479
Sentralfyranlegg	310 002	117 795	6 200	123 995	186 007
Sum inventar	695 938	137 324	19 064	175 453	520 485
Sum anlegg	3 802 515	341 329	103 876	545 345	3 257 169

Note 5 Drift- og bundne midler

2018

Driftskonto DNB	1 533 553
Sparekonto DNB	2 631
Sparekonto DNB	1 010 786
Driftskonto Nordea	29 489
Skattetrekkkonto DNB	16
Restsaldo per 31.12.	1 075 743



Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreks midler med kroner: 16
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2018 utgjorde kr: 0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-4 656 436	-4 542 436
Årsresultat		-4 244 387	-4 244 387
Saldo 31.12.	114 000	-8 900 823	-8 786 823

Selskapet har negativ egenkapital som følge a 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 à kr. 1 200.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2018
Opprinnelig lånesum	13 336 300
Restlån per 01.01.	12 414 617
Nedbetalt i år	26 229
Nedbetalt/konvertert til nytt lån	12 388 388
Restsaldo per 31.12.	0
	2018
Nytt lån	15 400 000
Restlån per 01.01.	15 400 000
Nedbetalt i år	255 413
Restsaldo per 31.12.	15 144 587

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 01.03.2048

Renter: 2,6%

Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på 15 144 587 til kredittinstitusjoner.

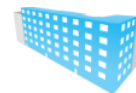
Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på cirka kr: 13 500 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2018 tilsammen kr 15 144 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 531 682. Bokført verdi av bygget/eiendommen er lavere enn virkelig verdi.



Note 8 Fordringer på eiere	2018
	Sum
Saldo 01.01.	823 136
Nedbetalinger/innfrielse	13 500
Saldo per 31.12.	809 636

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 i første kvartal påfølgende år.

Generalforsamlingens vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelse for perioden 2019 til 2020 skal være 160.000 NOK»

25 Stemmer for

2 Blanke (ingen kommentar)

1 Stemme mot (ingen kommentar)

7 Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingens vedtak:

«Generalforsamlingen vil i inneværende periode kun ha 1 varamedlem»

25 Stemmer for

2 Blanke (ingen kommentar)

1 Stemme mot (ingen kommentar)

Det var ikke meldt inn motkandidater. Det ble oppmuntret i møtet til å melde seg selv eller andre og det ble avholdt en pause for at potensielle kandidater kunne melde seg.

«Generalforsamlingen velger følgende styresammensetning for neste periode»

27 Stemmer for

0 Blanke

1 Stemme mot (ingen kommentar)

- styreleder for 2 år: Kristoffer Skappel
- styremedlem for 2 år: Stine Opstadmo
- varamedle for 1 år: Synnøve Buen

2019.03.21 Generalforsamling Protokoll.pdf

Navn

Opstadmo, Stine Louise

Dato

2019-03-25

Navn

Buen, Synnøve

Dato

2019-03-25

Identifikasjon

 **Opstadmo, Stine Louise**

Identifikasjon

 **Buen, Synnøve**