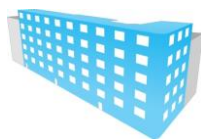


Innkalling til Generalforsamling

tirsdag 11.04.17 for

AS Sandakerveien 11



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

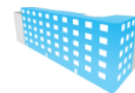
Generalforsamlingen avholdes kl 18.00 til 20.00 på sagene skole.

Oppmøte kl **17.45** for registrering. Spis litt før du kommer.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering	2
2 Årsberetning	3
3. Årsregnskapet for 2016	5
4 Godtgjørelse til styret for 2018	13
5 Endring av vedtektene, #7.11	13
6 Endring av styresammensetning	13
7 Valg av tillitsvalgte	13

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

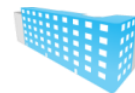


1 Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Opptak av navnefortegnelse og referent:
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 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Navn	Rolle	Valgperiode
Kristoffer Skappel	Styreleder	2015 til 2017
Said Bitta	Styremedlem	2016-2017
Mari Honaryar	Styremedlem	2016-2017
Kristian Refshal Veia	Styremedlem	2016-2017
Alexander Myklebust	Varamedlem	2016-2017
Karim El-Melhaoui	Varamedlem	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og en dame. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene boret 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 2015 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 985847487) 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.

Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren.

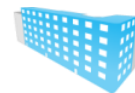
Eiendommen har også et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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 2016

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

Styret utsatte avgjørelse om salg av fellesområder til vår 2017. I forkant av dette vil prosjektet legges frem som en mulighet på ekstraordinær generalforsamling.

Styrets arbeid så langt i 2017

I starten av 2017 signerte eiendommen en avtale med Thorendal. Som følge av avtalen vil fasade på bakside bli pusset opp, med vinduer og eventuelt balkonger for de som ønsker det. Kostnader tilknyttet balkonger vil kun bli belastet de som velger 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.

Vaskeriet i kjelleren og søppelsystemet vil bli pusset opp samtidig som fasaden i bakgården, også av Thorendal.

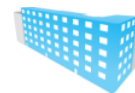
Styrets arbeid fremover

Straks etter ordinær generalforsamling i april 2017 vil styret legge frem for en ekstraordinær generalforsamling en god løsning for en avhending av fellesarealer.

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.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner styrets årsberetning 2016»



3. Årsregnskapet for 2016

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 2016 var til sammen kr 2.828.453,- og driftskostnadene i 2016 var på kr 2.606.555,-

Årsresultatet på -117 045,- er påvirket blant annet av avskrivninger (100 140) som ikke påvirker likviditeten.

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 2 828 453 i 2016.

Sameiets totale driftskostnader var på kr 2 606 555 i 2016.

Disponering av resultat

Virksomheten har for 2016 hatt et underskudd på kr 117 045, som foreslåes dekket ved:

Overført til udekket tap: kr -117 045

Sum egenkapital: kr -3 834 942

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Oslo, 03.04.2017

Styret i Sandakerveien 11 AS

Kris Skappel

Sign

Said Bitta

Sign

Mari Honaryar

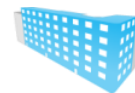
Sign

Kristian Refshal Veia

Sign

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet»



Årsoppgjør rapport

AS Sandakerveien 11 2016



Arsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2016	2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Driftsinntekter		2 821 853	2 786 871	0	2 808 096
Annen driftsinntekt		6 600	9 375	0	6 000
SUM DRIFTSINTEKTER	3	2 828 453	2 796 246	0	2 814 096
Lønn og andre personalkostnader	2	171 150	171 150	0	171 150
Avskrivning varige driftsm.	4	100 140	99 461	0	100 140
Vaktmestertjeneste		173 338	234 277	0	174 072
Renhold		130 313	138 000	0	135 470
Kostnader lokale		12 483	108 921	0	45 000
Kabel TV		290 131	273 103	0	290 128
Kommunale avgifter		353 242	341 966	0	353 242
Strøm		373 455	249 569	0	318 046
Fjernvarme/ Brensel		318 766	286 386	0	285 000
Reparasjon, vedlikehold	3	315 859	797 172	0	255 000
Fremmede tjenester	3	159 383	161 018	0	156 126
Kontorkostnader	3	9 508	32 419	0	12 500
Forsikringer, garantier		169 556	123 812	0	173 334
Andre kostnader	3	23 264	5 848	0	17 333
Tap m.v.		5 968	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 606 555	3 023 102	0	2 486 540
DRIFTSRESULTAT		221 898	-226 856	0	327 556
Finansinntekter		4 818	24 011	0	0
Finanskostnader		343 761	437 596	0	375 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-338 943	-413 584	0	-375 000
ARSRESULTAT		-117 045	-640 440	0	-47 444
Resultat etter skatt		-117 045	-640 440	0	-47 444
Overført til udekket tap		-117 045	-640 440	0	0
SUM DISPONERT		-117 045	-640 440	0	0



Balanse

AS Sandakerveien 11

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 420 571	2 501 647
Maskiner og anlegg	4	558 614	577 679
Sum varige driftsmidler	4	2 979 185	3 079 326
Sum anleggsmidler		2 979 185	3 079 326
Kundefordringer		157 531	466 540
Forskuddsbetalte kostnader		191 031	176 772
Andre fordringer	8	1 046 839	1 530 590
Sum fordringer		1 395 401	2 173 902
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 072 279	4 662 767
SUM OMLØPSMIDLER		6 467 680	6 836 669
SUM EIENDELER		9 446 866	9 915 995
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		0	-3 717 896
Udekket tap		-3 834 942	0
Sum opptjent egenkapital	5	-3 834 942	-3 717 896
SUM EGENKAPITAL	5	-3 720 942	-3 603 896
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 731 365	13 039 195
Sum annen langsiktig gjeld		12 731 365	13 039 195
Leverandørgjeld		285 145	304 469
Annen kortsiktig gjeld		151 297	176 228
Sum kortsiktig gjeld		436 442	480 697
SUM GJELD		13 167 807	13 519 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 446 866	9 915 995

OSLO, 03.04.2017

Styret for AS Sandakerveien 11

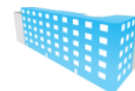
Mari Honaryar
Styremedlem (sign)

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder (sign)

Said Bitta
Styremedlem (sign)

Kristian Refshal Veia
Styremedlem (sign)

Balanserapport 2016 for AS Sandakerveien 11



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

	2016	2015
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum lønnskostnader	171 150	171 150

Antall årsverk: 0

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

Honorar til revisor:

	2016	2015
Revisjonshonorar TB Revisjon	26 625	35 782

Revisjonshonoraret er til tidligere revisor TB Revisjon. Redusert kostnad til BDO kommer i regnskapet for 2017.



Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

2016

Felleskostnader	2 072 796
Strøm/fyring	342 000
Renhold	114 000
Kabel-TV & nett	279 300
Inntektsføringer	13 407
Fakturert nøkkel	350
Flyttegebyr	6 600
Sum driftsinntekter	2 828 453

Reparasjon og vedlikehold

2016

Skadedyravtale	24 669
Vaktmester Andersen, arbeid og innkjøp	167 514
Rørlegger	10 552
Rep. Svar-apparat porttelefon	3 524
Innkjøp vaskemaskin og 2 tørketromler	24 001
Innkjøp styrerom	1 465
Boligenergi luftmengdemålinger	10 694
Trefelling, Vaktmester Andersen	57 500
Egenandel forsikring	15 940
Sum reparasjon og vedlikehold	315 859

Fremmede tjenester

2016

Forretningsførsel	99 533
Tjenester utenfor kontrakt	19 657
Energivurdering, Boligenergi AS	13 569
Revisjon	26 625
Sum fremmede tjenester	159 384

Kontorkostnader

2016

Trykksaker	473
Portotjenester	9 036
Sum kontorkostnader	9 509



Andre kostnader

2016

Møtekostnader	1 724
Bank og kortgebyrer	5 164
Andre kostnader	16 376
Sum andre kostnader	23 264

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avskr.	Bokført verdi 31.12
Bygning	531 692	53 166	11 313	64 479	467 212
Dørprosjekt	1 792 435	59 748	59 748	119 496	1 672 939
Vinduprosjekt	179 938	5 998	5 998	11 996	167 942
Kjellerprosjekt	120 512	4 017	4 017	8 034	112 478
Sum bygninger	2 624 577	122 929	81 076	204 005	2 420 571
Portsystem	385 936	12 865	12 864	25 729	360 207
Sentralfyranlegg	310 002	105 395	6 200	111 595	198 407
Sum inventar	695 938	118 260	19 064	137 324	558 614
Sum anlegg	3 320 515	241 189	100 140	341 329	2 979 185

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	Bank	Konto	2016
Driftskonto	DNB	1609.04.61862	1 534 072
Driftskonto 2	Nordea	6005.06.05690	29 489
Sparekonto 1	DNB	5005.06.85931	3 506 105
Sparekonto 2	DNB	1607.33.54487	2 607
Skattekonto	DNB	5081.08.84751	7
Bankinnskudd per 31.12.			5 072 279

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kroner: 7
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2016 utgjorde kr 0



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-3 717 897	0	-3 603 897
Årsresultat	0	0	-117 045	-117 045
Reklassifisering	0	3 717 897	-3 717 897	0
Saldo 31.12.	114 000	0	-3 834 942	-3 720 942

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

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

Selskapet har 95 aksjer a kr 1 200.

Note 7 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 9492.70.20607	2016
Opprinnelig lånesum	13 336 300
Restlån per 01.01.	13 039 195
Nedbetalt i år	307 830
Restsaldo per 31.12.	12 731 365

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.11.2043
Rente: 2,9 %

Selskapet hadde per 31.12.2016 gjeld på kr 12 731 365 til kredittinstitusjoner.

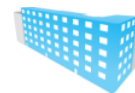
Selskapet hadde per 31.12. gjeld på cirka kr 10 250 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2016 tilsammen kr 12 731 365 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 531 692. Bokført verdi av bygget/eiendommen er lavere enn virkelig verdi

Note 8 Fordringer på eiere

Fordringer baderoms prosjekt	Sum
Saldo 01.01	1 530 590
Nedbetalinger/innfrielser	-483 751
Saldo 31.12	1 046 839

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 1 046 839 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 2018

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 2018 skal være 150.000 NOK»

5 Endring av vedtektene, #7.11

Styret foreslår å endre vedtektene slik at forretningsfører kan godkjenne eierskifter på vegne av styret.

Styret godkjenner i dag eierskifter, men dette er kun en formalitet da styret sjelden eller aldri vil ha juridisk rett til å nekte et eierskifte. Endringen av vedtekter vil redusere arbeid både for meglere, forretningsfører og styret og styret ser ingen negative konsekvenser som følge av dette.

Nåværende vedtekter, #7.11:

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

Forslag til nye vedtekter #7.11:

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

Forretningsfører kan på vegne av styret godkjenne nye aksjonærer forutsatt at de oppfyller vilkårene.

Styrets forslag til vedtak (min. 2/3 flertall):

«Generalforsamlingen vedtar endring i vedtektene»

6 Endring av styresammensetning

Styret foreslår å ha en styresammensetning på 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Færre styremedlemmer betyr at det blir lettere å finne en tid å møtes og dermed lettere å fatte beslutninger.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at styret i AS Sandakerveien 11 skal bestå av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer»

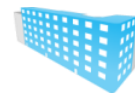
7 Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen velger tre eller fire styremedlemmer og to varamedlemmer, avhengig av sak #6.

Styret foreslår å velge styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 styremedlem for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Dette for at hele styret ikke går av samtidig og tar med seg all kunnskap. På denne måten blir ett medlem fra det gamle styret med videre ved nyvalg.







Kalender våren 2017, Sandakerveien 11



2017.04.11 - Ordinær generalforsamling og beboermøte

Ordinær generalforsamling avholdes 11. april kl 18.00 på sagene skole. Sakslisten er minimal og det er etter styrets oppfatning ingen kontroversielle saker som tas opp.

Vi trenger stadig dyktige styremedlemmer – ta gjerne kontakt dersom du har forslag til noen som burde sitte i styret eller kan tenke deg å sitte i styret selv. Send forslag til post@sandakerveien11.no.

Etter generalforsamling har vi et beboermøte hvor vi tar opp saker etter ønske og informerer generelt.

2017.05.18 - Møte med Thorendal angående balkonger

Thorendal kommer på besøk til oss tirsdag 18. april kl 17.30 i bakgården. De er på plass for å svare på spørsmål om balkonger, men vil også svare på spørsmål om oppussing av fasade, vinduer, søppel og vaskeriet.

2017.04.20 – Tentativt – Ekstraordinær generalforsamling

Innkalling til denne vil skje etter foregående ordinær generalforsamling. Dette fordi hele styret er på valg og evt nytt styre må ta stilling til sakslisten før den tas opp. Det er et minimum innkallingstid på 8 dager.

Vi vil ta en avstemming om vi skal selge fellesområder og hvilke områder vi skal selge. Styret vil, dersom generalforsamlingen velger å selge fellesområder, legge frem et forslag til hvordan dette kan gjøres.

De tre Sakene som blir tatt opp er:

1. Skal vi selge bad/dusjer (blått)?
2. Skal vi selge område med balkong (Rødt)?
3. Hvordan skal vi håndtere evt salg?
Styret kommer med forslag.

