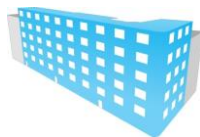


Innkalling til generalforsamling mandag 31.08.2020 for AS Sandakerveien 11



Dagsorden

Generalforsamlingen blir avholdt mandag 31.08.2020 og avstemming skjer digitalt.

Det blir avholdt et møte i bakgården kl 18.00 og vi gjennomfører digital avstemming etter møtet. Det er ikke nødvendig å være med på møte for å være en del av avstemmingen.

Utkast til sakspapirer sendes ut sammen med innkalling, og styret ønsker spørsmål, innspill og innsigelser til sakene fortløpende frem til generalforsamlingen. Spørsmål, svar og presiseringer vil legges inn i sakspapirene før avstemming, slik at alle har mulighet til å påvirke avstemmingen.

Vi oppfordrer alle til å stemme.

Digital avstemming

Aksjonærene trenger ikke være med på møtet for å avgi stemme.

Stemmeseddel sendes pr epost og/eller SMS, sammen med endelige sakspapirer etter møtet i bakgården.

Stemmegivning åpnes etter møtet på mandag 31.08 og avsluttes dagen etter, tirsdag 1. september kl 18.00. De som ønsker å avgi stemme på annen måte kan ta kontakt med styret.

Saksliste

1. Konstituering (vedtak)	2
2. Styrets årsrapport 2019 (Vedtak)	3
3. Årsregnskapet for 2019 (vedtak)	5
4. Godtgjørelse til styret for kommende periode (Vedtak).....	16
5. Historisk kostnadsoversikt 2013 til 2019 (info)	16
6. Status på prosjekter (info)	17
7. Låneopptak (Vedtak)	18
8. Valg av tillitsvalgte (Vedtak)	19
Vedlegg: Historikk på prosjektene.....	20



1. Konstituering (vedtak)

Valg av møteleder

- Styreleder Kristoffer G. Skappel

Aksjonærer til å underskrive protokollen

- Synnøve Buen
- Stine L. Opstadmo

Vedtak:

«Generalforsamlingen anser innkalling, saksliste og dagsorden som gyldig i henhold til lover og vedtektene»



2. Styrets årsrapport 2019 (Vedtak)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Navn	Rolle	Valgperiode
Kristoffer G Skappel	Styreleder	2019-2021 (på valg i 2021)
Stine L Opstadmo	Styremedlem	2019-2021 (på valg i 2021)
Ina Mikkelsen	Styremedlem	2018-2020 (på valg i år)
Synnøve Buen	Varamedlem	2019-2020 (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 2019 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, vedlikehold og renhold av eiendommen, herunder klargjøring av søppel til henting av REN og Norsk Gjenvinning.

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 fullverdifsikret 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.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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 2019

Styret har hatt jevnlige møter hele året og har jobbet med entreprenører, rådgivere, Renholdsetaten, Bymiljøetaten, Plan&Bygg, Norian, Thorendahl, arkitekt og andre for å få godkjent videre arbeider på gården, samt gjennomføre både planlagte og uforutsette utbedringer på eiendommen.

Søppelrommet ble ferdigstilt og vi fikk byttet varmtvannsberedere etter lang tids feilsøking. I prosessen byttet vi ut store deler av rørverket til oppvarming og varmtvann.

Styrets arbeid fremover

Styret jobber i disse dager med igangsetting av bygging av nye leiligheter, samt utbedring av tak og fasade, med tilhørende radiatorer, vinduer og brannbalkonger.

Styret i Sandakerveien 11 AS

Vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner styrets årsrapport 2019»



3. Årsregnskapet for 2019 (vedtak)

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 2019 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

Se vedlagte årsregnskap med noter. Virksomheten har for 2019 hatt et underskudd på kr -436 080.

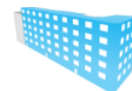
Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Oslo 2019.03.11

Styret i Sandakerveien 11 AS

Vedtak:

«Generalforsamlingen er gjort oppmerksom på skrivefeil i regnskapet (side 7 av 23 i dette dokumentet), hvor det står 2020 i stedet for 2019, og 2020 i stedet for 2019. Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»



Årsoppgjørssrapport

Legally signed by
Kristofer G. Skappel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opsladmo
24.06.2020

AS Sandakerveien 11 2019



Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

I beboermøtet ble skrivefeilen under påpekt.
(2020 i stedet for 2019 og 2019 i stedet for 2018).

Legally signed by
Kristoffer G Skappel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opstadmo
24.06.2020

	Note	2020 2019	2019 2018	Budsjett 2020 2019	Budsjett 2021 2020
Driftsinntekter		2 002 900	2 003 856	2 003 811	2 404 626
Annen driftsinntekt		1 987 919	1 119 193	1 103 267	1 214 539
SUM DRIFTSINTEKTER	3	3 990 819	3 123 049	3 107 078	3 619 165
Lønn og andre personalkostnader	2, 3	171 150	171 150	171 150	171 150
Avskrivning varige driftsm.	4	111 349	103 876	100 140	111 349
Vaktmestertjeneste		201 086	183 512	191 152	195 500
Renhold		112 691	130 500	119 975	111 300
Kostnader lokaler	3	61 187	89 125	101 500	82 200
Kabel-TV/Bredbånd		320 705	319 661	299 401	327 200
Kommunale avgifter		419 544	385 531	384 125	450 700
Strøm		469 683	377 748	369 368	425 900
Fjernvarme/Brensel		397 812	474 014	404 534	300 000
Verktøy, inventar		4 738	259 425	259 425	0
Reparasjon, vedlikehold	3	1 231 298	4 130 541	8 124 237	270 000
Fremmede tjenester	3	240 877	131 740	131 674	181 300
Kontorkostnader		20	561	544	15 300
Reise, diett		0	0	4 683	0
Forsikringer, garantier		171 389	164 550	166 292	187 600
Andre kostnader	3	109 928	41 112	107 861	23 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 023 457	6 963 048	10 936 062	2 853 099
DRIFTSRESULTAT		-32 638	-3 839 999	-7 828 984	766 066
Finansinntekter		24 077	24 895	22 640	15 419
Finanskostnader		427 520	429 283	385 649	477 827
SUM NETTO FINANSPOSTER		-403 443	-404 387	-363 009	-462 408
ÅRSRESULTAT		-436 080	-4 244 387	-8 191 993	303 658
Resultat		-436 080	-4 244 387	-8 191 993	303 658
Overført til udekket tap		-436 080	-4 244 387	0	0
SUM DISPONERT		-436 080	-4 244 387	0	0



Balanse			 Legally signed by Kristoffer G. Skappel 23.06.2020
AS Sandakerveien 11			 Legally signed by Ina Fornes Mikkelsen 24.06.2020
	Note	2019	 Legally signed by Stine Louise Opstadmo 24.06.2020
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 644 399	2 736 684
Maskiner og anlegg	4	501 421	520 485
Sum varige driftsmidler	4	3 145 820	3 257 169
Andre fordringer	8	791 636	809 636
Sum finansielle anleggsmidler		791 636	809 636
Sum anleggsmidler		3 937 456	4 066 805
Kundefordringer		53 403	83 918
Forskuddsbetalte kostnader		283 735	209 791
Sum fordringer		337 138	293 709
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 816 729	2 576 474
SUM OMLØPSMIDLER		2 153 867	2 870 183
SUM EIENDELER		6 091 323	6 936 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		-4 680 467	-4 244 387
Udekket tap		-4 656 436	-4 656 436
Sum opptjent egenkapital	6	-9 336 903	-8 900 823
SUM EGENKAPITAL	6	-9 222 903	-8 786 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 813 136	15 144 587
Sum annen langsiktig gjeld		14 813 136	15 144 587
Leverandørgjeld		393 404	473 619
Annen kortsiktig gjeld		107 686	105 605
Sum kortsiktig gjeld		501 090	579 224
SUM GJELD		15 314 226	15 723 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 091 323	6 936 988

OSLO
AS Sandakerveien 11

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Stine Louise Opstadmo
Styremedlem

Ina Mikkelsen
Styremedlem

Balanserapport 2019 for AS Sandakerveien 11



Legally signed by
Kristoffer G. Skjøppel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opsladmo
24.06.2020

Disponible midler

AS Sandakerveien 11

	2019	2018
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 100 595	5 113 136
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-436 080	-4 244 387
Tilbakeføring av avskrivning	111 349	103 876
Endring anleggsmidler	0	482 000
Endring langsiktige lån	-331 451	2 609 970
B. Årets endring i disponible midler	-656 182	-2 012 540
C. Disponible midler pr. 31.12.	2 444 413	3 100 595

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	1 128 774	1 103 345
Kontanter og Bank	1 816 729	2 576 474
Omløpsmidler	2 945 503	3 679 819
Kortsiktig gjeld	-501 090	-579 224
Disponible midler	2 444 413	3 100 595

Disponible midler for AS Sandakerveien 11



Legally signed by
Kristoffer G. Skjappet
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opstadmo
24.06.2020

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

	2019	2018
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.

Honorar til revisor:

	2019
Revisjonshonorar	9 375



Legally signed by
Kristoffer G. Skappel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opsadmo
24.06.2020

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter	2019
Felleskostnader	2 002 900
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	345 254
Fakturert fyring/fjernvarme	609 607
Fakturert renhold	132 176
Inntektsføring Due Byggehjelp 2014-2015	151 332
Solgt fellesareal	747 000
Andre inntekter	2 550
Sum driftsinntekter	3 990 819
Kostnader lokaler	2019
Leie container	5 616
Serviceavtale-behandling mot mus	11 817
Avfallssortering	17 666
Graffiti/taggefjerning	10 500
Annen kostnad lokaler	15 588
Sum andre kostnader lokaler	61 187
Reparasjon og vedlikehold	2019
Rep. og vedlikehold bygninger	41 314
Sanitær og varmekutta-vannlekkasje	40 133
Ekstra dører-Thorendahl AS	56 921
Slutfaktura vinduer-Thorendahl AS	836 544
Utskifting av defekt effektbryter	28 206
Oppgradering og bruksendring til bolig	109 722
Levering/montering termostat-Vaktmester Andersen AS	80 520
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	2 687
Brannvarsling og skallsikring, annet	35 250
Sum reparasjon og vedlikehold	1 231 298
Fremmede tjenester	2019
Forretningsførsel	94 495
Honorar revisjon	9 375
Ligningspapirer	17 850
Juridisk rådgivning -Advokatfirmaet Frøysaa & Bjørkgård AS	89 719
Andre konsulenthonorarer	27 001
Styreportal	2 437
Sum fremmede tjenester	240 877



Legally signed by
Kristoffer G. Skappel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opsladmo
24.06.2020

Andre kostnader	2019
Møtekostnader	1 268
Bank og kortgebyrer	6 094
Tapsføring Leithe Elektro AS - 2015	85 783
Styret.com	10 800
Annen kostnad	5 984
Sum andre kostnader	109 929

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avsk.	Bokført verdi 31.12.
Bygning & tomt	531 692	87 105	11 313	98 418	433 274
Dørprosjekt	1 792 435	238 992	59 748	298 740	1 493 695
Vindusprosjekt	179 938	23 992	5 998	29 990	149 948
Kjellerprosjekt	120 512	16 068	4 017	20 085	100 427
Balkonger	482 000	3 736	11 209	14 945	467 055
Sum bygninger	3 106 577	369 893	92 285	462 178	2 644 399
Portsystem	385 936	51 457	12 864	64 321	321 615
Sentralfyranlegg	310 002	123 994	6 200	130 194	179 806
Sum inventar	695 938	175 451	19 064	194 515	501 421
Sum anlegg	3 802 515	545 344	111 349	656 693	3 145 820

Note 5 Drift- og bundne midler

	2019
Driftskonto	776 723
Driftskonto Nordea	28 699
Sparekonto	1 011 290
Skattetrekkskonto	17
Saldo per 31.12.	1 816 729

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 17.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2019 utgjorde kr. 0.



Legally signed by
Kristoffer G. Skappel
23.06.2020

Legally signed by
Ina Fornes Mikkelsen
24.06.2020

Legally signed by
Stine Louise Opsladmo
24.06.2020

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-4 244 387	-4 656 436	-8 786 823
Årsresultat	0	-436 080	0	-436 080
Saldo 31.12.	114 000	-4 566 467	-4 656 436	-9 222 903

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 høyre reell verdi enn den bokførte verdien.

Selskapet har 95 aksjer på kr. 1 200.

Note 7 Langsiktig gjeld

Lån 9492.70.29248	2019
Restlån per 01.01.	15 144 587
Nedbetalt i år	- 331 451
Restsaldo per 31.12.	14 813 136

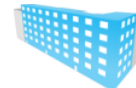
Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.03.2048
Renter:3,25%

Selskapet hadde per 31.12.2019 gjeld på kr. 14 813 136 til kredittinstitusjoner. Selskapet hadde per 31.12.2019 gjeld på cirka kr. 12 619 723 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Note 8 Fordringer på eiere

	2019
Saldo 01.01.	809 636
Nedbetalt i år	- 18 000
Saldo per 31.12.	791 636

Selskapet har lagt ut for bygging av bad for å frigjøre fellesarealer til salg etter bestemmelse fra ekstraordinær genereåforsamling 04.09.2013. Badene ble ferdigstilt i 2015 og per 31.12. var det kr 791 636 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Sandakerveien 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll 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 selskapets 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.

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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Håkon Andersen- Gott
registrert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: SNGEG-1YMMB-KVKO-QFZGG-7036-KL7TAI



4. Godtgjørelse til styret for kommende periode (Vedtak)

I fjor var styrehonoraret satt til kr 160.000,- årlig.

Styrehonorar avgjøres før styret gjør jobben sin og utbetales i første kvartal påfølgende år.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelse for perioden 2020 til 2021 skal være 160.000 NOK»

5. Historisk kostnadsoversikt 2013 til 2019 (info)

Her har vi samlet regnskapstallene for årene 2013 til og med 2019 for å vise sammenhengen mellom låneopptak, prosjekter, drift og uforutsette utgifter.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Driftsinntekter	kr 2 296 737	kr 2 675 080	kr 2 796 246	kr 2 828 453	kr 2 944 698	kr 3 123 049	kr 3 990 819
Driftsutgifter	-kr 1 826 844	-kr 2 290 953	-kr 2 126 639	-kr 2 257 470	-kr 3 374 455	-kr 2 573 083	-kr 2 730 972
Uforutsette utgifter og nødvendig vedlikehold	-kr 398 648	-kr 50 856	-kr 896 463	-kr 349 085	kr 0	-kr 616 315	-kr 399 020
Prosjekter	-kr 930 848	-kr 2 084 049	kr 0	kr 0	kr 0	-kr 3 773 651	-kr 893 465
Driftsresultat inkludert prosjekter og uforutsette utgifter	-kr 859 603	-kr 1 750 778	-kr 226 856	kr 221 898	-kr 429 757	-kr 3 840 000	-kr 32 638
Finanskostnader (nedbet. Lån. Renter, mm)	-kr 202 729	-kr 383 934	-kr 413 584	-kr 338 943	-kr 391 737	-kr 404 387	-kr 403 443
Årsresultat	-kr 1 062 332	-kr 2 134 712	-kr 640 440	-kr 117 045	-kr 821 494	-kr 4 244 387	-kr 436 081
UB (penger på konto i slutten av desember)	kr 149 573	kr 5 585 313	kr 4 662 767	kr 5 072 279	kr 4 256 536	kr 2 576 474	kr 1 816 729
Fordringer i slutten av desember (eiere skylder S11 penger)		kr 2 087 985	kr 2 173 902	kr 1 395 401	kr 1 246 543	kr 1 103 345	kr 1 128 774
Utestående og penger på konto i slutten av desember	kr 149 573	kr 7 673 298	kr 6 836 669	kr 6 467 680	kr 5 503 079	kr 3 679 819	kr 2 945 503
					Totalt, uforutsette utgifter		kr 2 710 387
					Totalt, Prosjekter		kr 7 682 013
					Totalt utestående og penger på konto		kr 3 381 584
					Totalt		kr 13 773 984
Div info							
Lån	kr 3 496 285	kr 13 336 300	kr 13 039 195	kr 12 731 365	kr 12 414 617	kr 15 144 587	kr 14 813 136
Lån pr seksjon	kr 36 420	kr 138 920	kr 135 825	kr 132 618	kr 129 319	kr 157 756	kr 154 304
Låneopptak, inneværende år		kr 10 000 000				kr 3 036 905	
Pr seksjon, inneværende år		kr 104 167				kr 31 634	

Forandring i planene underveis

Vi har i perioden tatt opp lån på ca 13 millioner. Flere av prosjektene har blitt dyrere enn forventet og det har i tillegg kommet flere uforutsette utgifter, som oppvarming, varmtvann og rørstrekk.

Etter hvert som vi har gjort utbedringer og startet prosjekter, har vi blitt oppmerksomme på utfordringer og fordyrende elementer. Vi har derfor endret planene underveis for å ta høyde for dette. Et eksempel er fasaden mot bakgården. Der hadde vi tenkt til å utbedre og male, men endte opp med å totalrehabiliterer fasaden (banke ned murpussen og begynne på nytt). Dette fordi fasaden var skadet og ikke vedlikeholdt på mange år.



6. Status på prosjekter (info)

Nødvendige prosjekter på kort sikt: Rehabilitering av fasade og tak

Vi har blitt gjort oppmerksomme på at vi trenger mer strøm i bygget og en oppgradering av inntakene våre. Dette som følge av økt strømforbruk generelt og behov for mer strøm til oppvarming som alternativ til fyrkjelen i fremtiden. Dersom vi venter med dette, kan prosjektet bli vesentlig dyrere.

Fasaderehabiliteringen blir også dyrere enn tidligere antatt.

Kommende prosjekter	eks mva	inkl mva
Fasade, inkl brannbalkonger mot gate + admin	4 200 000	5 250 000
Tak	500 000	625 000
Vinduer	1 500 000	1 875 000
Strømtilførsel	1 000 000	1 250 000
Radiatorer mot ring2/sandakerveien	360 000	450 000
	7 560 000	9 450 000

Kostnad for utbygging av leiligheter

Vi har startet med prosjektet ved at vi har fått tegnet, søkt og fått godkjent de nye leilighetene av Plan & Bygningsetaten.

I forbindelse med dette arbeidet har vi fått vite at det er mye mer omfattende arbeid som må gjøres, med sikring mellom etasjeskiller og store merkostnader. Våre tidligere estimater på kostnadene er mer enn doblet.

Arbeidet omfatter bygging av 4 leiligheter (35 kvm hver) og 1 leil (<20kvm)	antall	pris	eks.mva	inkl.mva
Seksjoneringskostnader	1,00	60 000,00	60 000,00	75 000,00
Prosjektering, søknader og offentlige gebyrer	1,00	150 000,00	150 000,00	187 500,00
Bygging/Renovering av leiligheter entreprisekost	4,00	935 000,00	3 740 000,00	4 675 000,00
Bygging/Renovering av leiligheter entreprisekost	1,00	835 000,00	835 000,00	1 043 750,00
Midlertidige løsninger for andre beboerne (tekniske systemer)	5,00	15 000,00	75 000,00	93 750,00
Felles - rør/elektro/ventilasjon tilpassing i kjeller/tak	1,00	250 000,00	250 000,00	312 500,00
Riving av arealet	1,00	200 000,00	200 000,00	250 000,00
Avfall (5 leiligheter)	5,00	30 000,00	150 000,00	187 500,00
Rigg (5 leiligheter)	5,00	20 000,00	100 000,00	125 000,00
				6 950 000,00

Vi har innhentet tilbud fra flere ulike aktører for å bekrefte prisen på dette.

Potensielle inntekter fra leilighetene

Våre potensielle inntekter fra leilighetene som skal bygges, er mye lavere enn vi har håpet på. Både byggekostnader, skatt, finansiering og risiko-margin bidrar til dette.

Potensielle inntekter	ant	Pris	Sum inkl mva
Salg leilighet 19 m2 (L120)	1	1 500 000	1 500 000
Salg leiligheter 33-35 m2	4	3 000 000	12 000 000
SUM ANTATTE SALGSINNTEKTER			13 500 000
SUM byggekostnad			-6 950 000
Fortjeneste av salg minus byggekostnad			6 550 000
Skatt 22% av salg	-22%		-1 441 000
Resultat etter skattekostnad			5 109 000
Lånekostnad 1 år 5% (7.000.000 x 5%) - byggekostnader			- 350.000
Risiko 10% (budsjettoverskridelse, uforutsette utgifter, mm)			- 695.000
Resultat som vi kan bruke på andre prosjekter			4.064.000



7. Låneopptak (Vedtak)

Finansieringstype leiligheter, fasade, vinduer og annen rehabilitering

Her redegjør styret for valg av finansieringsmetode, hvor valget stod mellom tradisjonelt låneopptak og prosjektgjennomføring, og å sette ut jobben til et selskap ved å selge fellesarealet med plikt til å gjennomføre bygging av leiligheter og rehabilitering av fellesarealer. Styret har valgt sistnevnte.

Alternativ 1 – Selge arealet + låneopptak	Alternativ 2 – Låneopptak av hele summen
Selge fellesarealet og la utbygger ta risiko og kostnad ved utbygging, samtidig som de forplikter seg til å gjøre rehabiliteringsoppgaver.	Ta opp lån, og selv ta risiko i byggeprosjekt og salg av leiligheter.
Resultat: Kjøper utfører rehabilitering for 4.000.000	Resultat: Fortjeneste fra salg: 4.064.000
Likviditet for AS Sandakerveien 11: Totalt utlegg fra kjøper: Kostnad for leilighet: 6.950.000 Rehabilitering: 4.000.000 Totale kostnader for kjøper = 10.950.000 Overskudd, leilighetsprosjekt: 4.000.000 Rehab-lån, AS Sandakerveien 11: + 5.450.000 = 9.450.000 Rehabilitering: -9.450.000 Lånesum etter prosjekt: -5.450.000	Likviditet for AS Sandakerveien 11: Bygge og selge leiligheter Byggelån, AS Sandakerveien 11: 7.000.000 Kostnad for leiligheter: - 6.950.000 Salgsinntekt + 13.500.000 Skatt 22% -1.441.00 Lånekostnad (renter 5% 1 år): -350.000 Risiko 10%: -695.000 = <u>11.064.000</u> Nedbetaling av byggelån: -7.000.000 overskudd, leilighetsprosjekt = 4.064.000 Overskudd, leilighetsprosjekt 4.064.000 Rehab-lån, AS Sandakerveien 11: + 5.386.000 = <u>9.450.000</u> Rehabilitering – 9.450.000 Lånesum etter prosjekt = -5.386.000 Potensiell fortjeneste (risiko 10%): 695.000
STYRETS VALG + Forutsigbarhet og lav risiko + Lavere lånebehov mtp byggelån	+ Høyere fortjenestepotensiale - Kostnaden kan bli høyere for å bygge leiligheter - AS S11 får mye mer å pass på (risiko og admin)

Finansiering av rehabilitering

Vi har tidligere håpet på større inntekter og lavere utgifter enn vi nå har fått bekreftet. Vi er nødt til å ta opp lån for å betale for prosjektene.

Ved å gjennomføre prosjektene på denne måten (Alternativ1), setter vi bort risiko og gjør oss i stand til å gjennomføre prosjektet raskere. Det er ikke et alternativ å utsette rehabiliteringen da dette er nødvendig vedlikehold som må gjennomføres så snart som mulig for å unngå økte kostnader.

Vedtak:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 5.450.000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 10 år.»

Eksisterende lån (ca)	kr 14 500 000
Pr leilighet (95 leil)	kr 154 304
Låneopptak, rehabilitering	kr 5 450 000
Nytt lån, ca	kr 19 950 000
Pr leilighet (100 leil)	kr 199 500
Felleskostnader pr mnd pr seksjon	
renter (3%)	kr 136
nedbet	kr 454
sum økning felleskost, ca	kr 590



8. Valg av tillitsvalgte (Vedtak)

Enhver som ønsker å bli presentert som kandidat som styremedlem bes melde seg snarest. Styret har ikke blitt kontaktet av noen som ønsker å stille som styremedlem.

8.1 Antall varamedlemmer

Ved siste generalforsamling ble det vedtatt å kun ha ett varamedlem. Styret foreslår å videreføre dette i neste periode.

Vedtak:

«Generalforsamlingen vil i inneværende periode kun ha 1 varamedlem»

8.2 Valg av styremedlem

Det er ett styremedlem på valg, Ina Fonnes Mikkelsen. Hun er så langt den eneste som har stilt til valg.

Det er mulig å stille som styremedlem.

Vedtak:

«Generalforsamlingen velger Ina Fonnes Mikkelsen som styremedlem i perioden 2020 til 2022»

8.3 Valg av vara-styremedlem

Avhengig av resultatet på 7.1, er det mellom 1 og 3 varamedlemmer på valg.

Vedtak:

«Generalforsamlingen velger Synnøve Buer som varastyremedlem i perioden 2020 til 2022»



Vedlegg: Historikk på prosjektene

Her følger info som send til eierne tidligere, både i generalforsamling og som beboerinfo.

Generalforsamling 2013

Styret presenterte estimer for de ulike prosjektene til generalforsamlingen. «Nødvendig vedlikehold» ble ikke definert da styret hadde jobbet i veldig kort tid med bygget.

Prosjekter definert på generalforsamling 2013, regnskap og status 2020

Prosjekt	Estimat	Regnskap	Status 2020
Utredninger (Bygg, EL, VVS, etc)	125.000	97.588	Utført
Ytterdører	125.000		
Branncelledører i fellesområder	262.500		
Leilighetsdører	+ 1.250.000		
(+ asbestsanering og branntetting)	= 1.637.500	1.807.387	Utført
Calling og adgangskontroll	437.500	276.662	Utført
Søppelsystem	1.250.000	221.875	Utført
Flislegging av trappegang	529.375		
(+ maling og utbedring)	650.000	622.319	Utført
Vinduer	1.250.000		
Fasade + Vindu	1.250.000		Utført mot bakgård
Full rehabilitering mot bakgård	4 350 963	5.534.304	Avventer mot Ring2
Røykventilasjon i trappegangene	97.000		Avventer
Kjellerdører (inn mot bodene)	110.000		Avventer
Brannvarslingsanlegg og ledelys	475.000		Avventer

11. Opptak av lån (VEDTATT)

Informasjon

Opptak av lån medfører at vi øker leien for å betale tilbake lånet innen 20 år.

Lån pr leilighet blir da 75 328 kr. Fellesutgiftene vil (med dårlig rentevilkår på 4,75% fastrente, fordelt over 20 år) i snitt bli ca 485kr høyere pr leilighet. Dette er ikke medregnet effekten av andre besparende tiltak.

Hele summen vil ikke lånes på en gang. Vi vil låne opp etter hvert som behovet melder seg, slik at vi ikke får renteutgifter på mer penger enn nødvendig.

Vedtatt

«Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta opp lån på inntil kr 7.300.000 NOK for å få utført nødvendig vedlikehold og prosjekter som spesifisert i dette dokumentet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å pantsette selskapets eiendom som sikkerhet for låneopptaket»
Vedtatt med 26 stemmer.



Vedlegg: Historikk på prosjektene

Generalforsamling 25.02.2015

Beboerinfo 2016.09.05: Prosjekt- og kostnads-oversikt

Mange prosjekter er planlagt fremover, enten fordi de er nødvendige av hensyn til vedlikehold eller fordi de er lovpålagt. Både vedlikehold og lovpålagte utbedringer burde vært planlagt eller påbegynt for ti år siden eller mer. Nå haster alle saker og totalkostnadene har blitt høyere som følge av dårlig standard.

Prisene som er oppgitt er estimerer hvor vi har lagt på en sikkerhetsmargin – vi regner med å få gjennomført prosjektene rimeligere og vi søker støtte der vi kan.

Prosjekt	Budsjett	Kommentar
<u>Prosjekter 2016</u>		
Bakgården: - Fasaderehabilitering, - Vinduer - Røykventilasjon i A, - Utbedring av brannbalkonger, utbedring av - Mur i bakgård-A	kr -4 063 463	Troverdig estimat etter tilbud
Vaskeri-rehabilitering	kr -120 000	Estimat
Søppelsystem	kr -162 500	Estimat etter tilbud. Forutsetter godkjent søknad
Individuell måling av strøm/varme:	kr -125 000	Estimerte besparelser: 60.000/år
Sum prosjekter for 2016: kr -4 470 963		

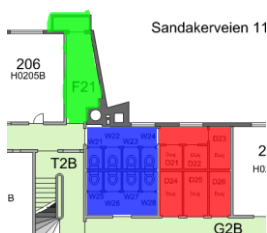
Prosjekter 2017/2018

Fasade mot Ring2: Fasaderehabilitering, vinduer	kr -2 500 000	Nødvendig ila. Kort tid. Estimat
Rehabilitering av tak	kr -600 000	Nødvendig ila. 5 år. Estimat
Røykventilasjon i B og C	kr -97 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Brannvarslingssystem og nødlys	kr -475 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Bytte fra oljefyr til system som har billigere driftskostnader	kr -2 893 150	Estimat etter tilbud. Estimerte besparelser: 200.000/år. Kommunal støtte tilkommer
Sum prosjekter for 2017/2018: kr -6 656 150		

Sumtotal alle prosjekter: kr -11 036 113

Finansiering

Vi har midler til å sette i gang og fullføre prosjektene planlagt i 2016, uten å øke felleskostnadene.



For prosjektene som er planlagt i 2017/2018 er det planlagt å selge ut fellesområder for finansiere prosjektene uten å øke felleskostnadene. Alternativet til å selge fellesområder er å låne hele summen på 6,5 millioner noe som vil koste hver leilighet ca 400kr/mnd i økte felleskostnader, noe styret ønsker å unngå.



Vedlegg: Historikk på prosjektene

Generalforsamling 09-05-2017

Prosjekter	Budsjett	Kommentar
Fasade mot Ring2: Fasaderehabilitering, vinduer	kr -2 500 000	Nødvendig ila. Kort tid. Estimat
Rehabilitering av tak	kr -600 000	Nødvendig ila. 5 år. Estimat
Røykventilasjon i B og C	kr -97 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Brannvarslingssystem og nødlys	kr -475 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Oppvarming. Bytte fra oljefyr til nytt energi system. Dette er lovplågt.	kr -2 893 150	Estimat etter tilbud. Estimerte besparelser: 200.000/år. Kommunal støtte tilkommer
Sum prosjektene over: kr 6 656 150		
Lån pr 31.12.2016: kr 12.731.635		
(kr 132 621 pr seksjon)		
Sumtotal alle prosjekter og lån: kr 19 387 785		
= <u>20.000.000</u>		

4) Økonomi: Salg av fellesområder: dusj og WC i 2.3.4 og 5 etg (INFO)

Dersom vi selger fellesområder får vi først og fremst en stor inntekt rett på konto. I tillegg får vi flere å dele kostnadene på.

Inntekter via felleskostnader

Det blir potensielt 4 flere seksjoner å dele felleskostnadene med en størrelse på 35kvm. Disse vil hver bidra med 3276 kr pr måned i felleskostnader eller 39.312kr pr år. Totalt får vi 150.000 kr mer hvert år i felleskassa. Utregningen er basert på at vi ikke endrer felleskostnadene til resterende leiligheter.

Direkte inntekter ved salg

Kostnader ved riving, bygg av nye bad og bygging av leilighet	kr 650 000
Inntekt ved ny leilighet	kr 3 000 000
fortjeneste pr leilighet	kr 2 350 000
Total fortjeneste, 4 leiligheter	kr 9 400 000

6.1: Bygge leiligheter for salg (VEDTATT)

«Generalforsamlingen vil at styret skal selge områdene for felles-dusj og felles-WC i 2,3,4 og 5.etg.

Der dette er mulig skal styret bygge nye leiligheter for salg. Seksjonene som fremdeles bruker felles-dusj og felles-WC skal fortsatt ha tilbud om dusj/WC. Nye fellesdusjer/WC skal bygges og plasseres der det er hensiktsmessig og det skal bygges mange nok dusj/WC slik at ingen skal måtte dele dusj/WC med flere enn opprinnelig standard (maksimalt 3 seksjoner pr dusj/WC).

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta opp ytterligere lån på 3 millioner (maksimalt kr 15.700.000 NOK inkludert eksisterende lån) for å få utført dette prosjektet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å pantsette selskapets eiendom som sikkerhet for låneopptaket»

Generalforsamling 2019.03.21 «3. Årsregnskapet for 2018»

I 2018 var kostnadsestimatene for å bygge leilighetene og estimatene for fasade/tak betydelig lavere enn tilbudene vi har fått de siste dagene før innkalling ble sendt for generalforsamlingen 31.08.2020. Den gang da var det estimert at inntektene fra leilighetene skulle dekke nok til at vi skulle slippe å øke husleien.

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.



Vedlegg: Referat fra beboermøte 31.08.2020, kl 18.00 til 19.00

Oppmøtte: Kristoffer Skappel (Styreleder), Stine Opstadmo (styremedlem), Ina (styremedlem eier av 512), Synnøve (varastyremedlem og eier av 306). Representanter for leiligheter 311, 106, 405, 408, 107, 319, 412, 301, 304, 116, 402, 118, 312.

Vi gjennomgikk disse sakspapirene sak for sak. Det var ingen innledende spørsmål til sakslisten eller gjennomføring av generalforsamling. Disse punktene ble spesifikt tatt opp:

- Styret påpekte skrivefeil i regnskapet, hvor det på side 2 (side 7 i dette dokument), stod «2020» i stedet for «2019», og «2019» i stedet for «2018». Dette påvirker ikke regnskapet eller forståelsen av det og er en uvesentlig skrivefeil.
- I note 3 til regnskapet står det under inntekter «Inntektsføring, Due Byggehjelp 2014-2015: 151 332kr». Dette er fakturaer fra Due Byggehjelp som er slettet. Dette er ikke reelle penger inn, men fakturaer som er slettet i 2019 etter tidligere å ha vært regnskapsført. Due Byggehjelp laget bad for mange beboere, men gikk konkurs etter at eieren døde.
- Utbedring av tak og størrelse på strømforsyning til bygget har blitt hastesaker og må gjøres langt tidligere enn antatt. Dette fordi taket allerede har skader og strømforsyning vil bli langt dyrere å gjøre senere.
- I det siste har estimatet økt for kostnader på fasade og kostnader for å bygge leiligheter. Estimaten har økt fordi flere leverandører har gjort grundigere undersøkelser hver for seg og kommet til at det kreves mer arbeid enn tidligere antatt.

Det kom ingen benkeforslag til alternative styremedlemmer og det er ikke kommet noen slik pr epost eller telefon i forkant av møtet.

2020 Generalforsamling - innkalling og utkast til sakspapirer v5 - final.pdf

Navn

Buen, Synnøve

Dato

2020-10-24

Navn

Opstadmo, Stine Louise

Dato

2020-10-24

Identifikasjon

 **bankID**
PÅ MOBIL Buen, Synnøve

Identifikasjon

 **bankID**
PÅ MOBIL Opstadmo, Stine Louise