

Innkalling til ordinær generalforsamling

Sandakerveien 11 AS

Dato: Fredag 15. mars 2013 kl. 17.00

Sted: Grekeren restaurant (det gamle Soria Moria)

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
2. Valg av møteleder, referent samt 2 til å underskrive referatet.
3. Årsberetning 2012.
4. Regnskapet for 2012.
5. Budsjett for 2013, herunder godtgjørelse til styret.
6. Valg av styre og revisor
Styreleder er på valg. Styremedlemmene ble valgt for 2 år i 2012.

Vel møtt !

Oslo, 6.3.13

Sandakerveien 11 AS

Sandakerveien 11 AS

Årsberetning 2012

Sandakerveien 11 AS er et boligaksjeselskap som forvalter eiendommen Sandakerveien 11. Virksomheten drives fra forretningsførers kontor i Oslo.

Styret har siden siste generalforsamlingen bestått av:

Olav Johan D. Larsen	Styreleder
Odd Erling Andreassen	Styremedlem
Tonje Lieberg	Styremedlem
Vincent Holm	Styremedlem
Maria Cortez	Styremedlem

Kari Christoffersen, Stig Zeiner og Tom Jurin, varamedlemmer.

Det planlegges ikke tiltak m.h.t. fordelingen av menn og kvinner i personalet eller styret.

Selskapet består av 95 leiligheter. Organisasjonsnummer er 919 782 552. Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, polise nr. 8121995.

Styret minner om at alle leilighetene skal ha godkjent røykvarsel og brannslukkingsapparat. Det skal minimum årlig kontrolleres at utstyret er i orden.

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.12. Selskapets egenkapital er negativ. Dette skyldes hovedsakelig kostnadsført rehabilitering av avløpsrørene utført i 2009, finansiert ved låneopptak. Økning av fellesutgiftene vurderes fortløpende. Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi.

I årsregnskapet for 2012 er fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet og som ikke er nevnt her.

Det ytre miljø blir ikke påvirket av selskapets virksomhet. Selskapet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Styremøter

Styret har hatt 7 møter og behandlet 38 saker. I tillegg har diverse saker blitt diskutert pr e-post.

Styrets arbeid i 2012

Det har i løpet av 2012 utført følgende arbeid:

- Anskaffet ny vaktmester
- Ansatt ny vaskefirma for vask av fellesområde
- Gjennomført høstdugnad
- Rehabilitering av pipeløp
- Rehabilitering av deler av tak

- Sikring (hovedsak brannteknisk sikring) av oljefyr/oljefyr rom
- Nye dører til adgangsdør tak og oljefyr rom
- Utbedring og vedlikehold av VVS
- Gjennomført brann teknisk tilstandsundersøkelser av bygård
- Gjennomført tilstandsundersøkelser av bygård generelt
- Startet prosjektutarbeidelse med tanke på langsiktig vedlikehold av bygård.
- Følgende rehabiliterings områder har det blitt startet utredelse av, men da det mangler en oversikt over hvilke kostnader borettslaget står ovenfor, vil dette ikke tas opp på ordinær generalforsamling. Men det nye styret burde kalle inn til ekstraordinær generalforsamling nærmere sommeren med redegjørelse over hvilke rehabiliterings prosjekter som burde prioriteres med kostnadsoverslag samt hvilke konsekvens dette har for borettslagets økonomi og fellesutgifter:
 - o Nye inngangsdører
 - o Nytt calling anlegg
 - o Rehabilitering av fasade, brannbalkonger, og tak + evt takterrasse
 - o Nye dører og vinduer til hver enkelt leilighet + felles område
 - o Nytt gulv i gangene (dette har vi allerede et vedtak på, men da alt annet arbeid med skiftning av dører og vinduer kan komme til å slite/ ødelegge det nye gulvet ble vi enige om å utsette dette til det andre var ferdig).
 - o Skifte en del rør i kjeller (de siste som ikke er blitt skiftet ut)
 - o Nytt søplerom/ anlegg
 - o Nye brannvarslings anlegg (vi har hatt en gjennomgang av de branntekniske anleggene i bygården, men har ikke fått rapporten ennå)
 - o Brannsikringstiltak

Planlagt styrearbeid for 2013

Det nye styret må fortsette utarbeidelse av prosjektet som beskrevet over, samt kalle inn til ekstraordinær generalforsamling så snart dette er mulig. Det burde på denne generalforsamlingen være en oversikt over prioriterte oppgaver samt et kostnadsoverslag (helst tilbud) på hvor mye dette kommer til å koste og hvilke økonomiske konsekvenser dette vil ha for den enkelte aksjonær.

Styret burde opprette et HMS og internkontroll system

Det burde tas en gjennomgang av vedtekter og husordensregler for borettslaget. Noen av punktene er udaterte.

Styret burde utarbeide en oversikt over andeler som er bruksoverlatt (fremleid), og gjøre tiltak for at aksjonærer som fremleier sine andeler følger sine plikter når det gjelder å ha leietakere. (Dette har til tider vært et problem for borettslaget).

Oslo,
Styret i Sandakerveien 11 A/S

Olav Johan D. Larsen

Tonje Lieberg

Vincent Holm

Odd Erling Andreassen

Maria Cortez

Sandakerveien 11 AS

Resultatregnskap	Note	2012	2011
Driftsinntekter		2 205 980	2 091 996
Sum driftsinntekter		2 205 980	2 091 996
Lønnskostnader	2	82 721	45 069
Avskrivninger	3	74 186	74 187
Andre driftskostnader		2 007 348	2 042 078
Sum driftsutgifter		2 164 255	2 161 334
Driftsresultat		41 725	-69 338
Renteinntekter		19 029	463
Rentekostnader		203 064	161 594
Resultat av finanskostn./inntekter		-184 035	-161 131
Resultat før skattekostnad		-142 310	-230 469
Ordinært resultat/årsresultat		-142 310	-230 469
<u>Overføringer</u>			
Overført udekket tap		-142 310	-230 469
Sum overføringer		-142 310	-230 469

Sandakerveien 11 AS

Balanse 31.12

	Note	2012	2011
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	1,3,5	510 426	521 059
Sentralfyrlegg	3	247 998	279 000
Vaskemaskiner	3	0	32 551
Sum anleggsmidler		758 424	832 610
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 607	70 418
Sum fordringer		54 607	70 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	886 171	67 496
Sum eiendeler		1 699 202	970 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 262 195	-2 119 885
Sum opptjent egenkapital		-2 262 195	-2 119 885
Sum egenkapital		-2 148 195	-2 005 885
Langsiktig gjeld			
Pantelån	5	3 617 985	2 646 163
Sum langsiktig gjeld		3 617 985	2 646 163
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 571	238 151
Annen kortsiktig gjeld		61 841	92 095
Sum kortsiktig gjeld		229 412	330 246
Sum gjeld		3 847 397	2 976 409
Sum egenkapital og gjeld		1 699 202	970 524

Sandakerveien 11 AS

Noter til regnskapet for 2012

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgdgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avskrivninger.

Note 2: Lønnskostnader	2012	2011
Styrehonorar siste periode	60 000	41 500
Styrehonorar tidligere periode	12 500	0
Arbeidsgiveravgift	10 221	3 569
	<u>82 721</u>	<u>45 069</u>

Samtlige styremedlemmer er aksjonærer.

Selskapet plikter ikke å ha tjenstepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er kr. 11.031,- inkl. mva.

Note 3: Eiendeler/avskrivninger

Bygning

Avskrivningssats lineær, 50 år	
Bokført verdi bygning 01.01	531 692
Akk. avskrivninger	10 633
Årets avskrivning	10 633
Saldo 31.12	<u>510 426</u>

Vaskemaskiner

2 vaskemaskiner, anskaffet 2010	97 655
Akk. avskrivninger	65 104
Årets avskrivning	32 551
Saldo 31.12	<u>0</u>

Sentralfyranlegg

Sentralfyranlegg, anskaffet 2011	310 002
Akk. avskrivninger	31 002
Årets avskrivning	31 002
Saldo 31.12	<u>247 998</u>

Sum anleggsmidler	<u>758 424</u>
-------------------	----------------

Note 4: Aksjekapital

95 aksjer a kr. 1.200,-	<u>114 000</u>	<u>114 000</u>
-------------------------	----------------	----------------

Det er lik stemmerett for samtlige aksjonærer.

Styrets medlemmer eier en aksje hver.

Sandakerveien 11 AS

Note 5: Lån/pantstillelse

Opptatt 2009, DnB Bank ASA	3 000 000
Saldo 1.1	2 646 163
Årets avdrag	2 646 163
Saldo 31.12	<u>0</u>

Låneopptak 2012 Nordea Bank Norge ASA	3 700 000
Årets avdrag	82 015
Saldo 31.12	<u>3 617 985</u>

Pantstillelse Nodea Bank Norge ASA	4 700 000
Bokført verdi av den pantsatte eiendom kr. 758.424,-.	
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år er ca. kr. 2.800.000,-.	

Note 6: Bankinnskudd, kontanter og lignende. Bundne midler.

Selskapet har bundne midler kr. 14.556,-. Skyldig skattetrekk 31.12. er kr. 0,-.

Sandakerveien 11 AS

Spesifikasjoner til regnskapet

	2012	2011
Driftsinntekter		
Leieinntekter aksjonærer	1 696 680	1 581 636
Innbetalt til trappevask	114 000	114 000
Innbetalt til strøm	342 000	342 000
Annen leieinntekt	48 000	48 000
Salg nøkler etc.	800	900
Utleie/flyttegebyrer	4 500	5 460
	2 205 980	2 091 996

Andre driftskostnader

Strøm, varme, varmt vann	701 718	727 896
Containere, bortkjøring avfall	29 131	41 551
Ekstern vaktmestertjeneste	140 612	121 268
Renhold	68 667	107 099
Vedl.hold bygning/pipeutbedring/maling	303 581	274 968
Vedl.hold vann/avløp	20 166	26 514
Vedl.hold elektrisk anlegg	22 151	63 851
Vedl.hold uteanlegg	8 750	17 205
Vedl.hold vaskeri	17 506	20 651
Kabel-TV	174 445	162 994
Forsikringer	78 767	72 753
Gebyrer, bankomkostninger	2 507	2 125
Kommunale avgifter	283 432	274 180
Forvaltning/regnskap	75 000	72 000
Honorar tekniske konsulenter	42 448	0
Revisjon	11 031	8 531
Telefon/Internett	706	844
Lyspærer, lysrør	7 940	7 147
Porto	6 755	12 701
Andre driftskostnader	12 035	27 800
	2 007 348	2 042 078

Andre kortsiktige fordringer

forskuddsbetalte kostnader	0	833
Skyldig fellesutgifter	54 607	69 585
	54 607	70 418

Annen kortsiktig gjeld

Påløpne renter	0	3 712
Forskuddsbetalte fellesutgifter	20 845	75 703
Depositum utleieleilighet	8 000	8 000
Påløpte kostnader	32 996	0
Gjeld til forretningsfører	0	4 680
	61 841	92 095

Utkast til budsjett for 2013

	Regnskap 2011	Regnskap 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER			
Fellesutgifter ordinære	1 581 636	1 696 680	1 696 000
Innbetaling til renhold	114 000	114 000	114 000
Innbetaling til strøm	342 000	342 000	342 000
Leieinntekt styreleil.	48 000	48 000	48 000
Andre inntekter	6 360	5 300	5 000
	<u>2 091 996</u>	<u>2 205 980</u>	<u>2 205 000</u>
LØNNSKOSTNADER			
Lønn/styrehonorar	41 500	72 500	60 000
Arbeidsgiveravgift	3 569	10 221	9 000
	<u>45 069</u>	<u>82 721</u>	<u>69 000</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Sentralfyr/varmt vann/strøm	727 896	701 718	750 000
Renhold fellesarealer	107 099	68 667	110 000
Ekstra renovasjon/bortkjøring	41 551	29 131	30 000
Kabel-tv	162 994	174 445	176 000
Vaktmestertjenester	121 268	140 612	165 000
Kostnader vaskeri	20 651	17 506	20 000
Forsikring	72 753	78 767	85 000
Kommunale avgifter	274 180	283 432	290 000
Vedlikehold løpende	382 538	354 648	70 000
Forvaltningshonorar	72 000	75 000	76 000
Byggeteknisk konsulentbistand	0	42 448	20 000
Revisjon	8 531	11 031	12 000
Renter lån 5,3 %	161 594	203 064	190 000
Andre driftskostnader	50 617	29 943	36 000
Renteinntekter	-463	-19 029	-1 000
	<u>2 203 209</u>	<u>2 191 383</u>	<u>2 029 000</u>
Resultat	-156 282	-68 124	107 000
Avskrivninger	<u>74 187</u>	<u>74 186</u>	<u>74 000</u>
Årsresultat	-230 469	-142 310	33 000
Likviditet:			
Avdrag lån ut over avskrivn.	-70 600	971 822	27 000
Endring likviditet	<u>-301 069</u>	<u>829 512</u>	<u>6 000</u>

Oslo, 04.11.12/26.02.13

Nordkanten Eiendomsforvaltning AS