

Innkalling til ordinær generalforsamling 2015



Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader, purringer og salgspålegg kan BBL Finans kontaktes på telefon **06987** eller e-post post@bblfinans.as.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om bruksoverlating, bygningsmessige endringer etc. Det kan inngås særskilt avtale om at Usbl utfører disse oppgavene.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører, og de viktigste oppgaver er:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår boligselskapets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamling.
- Bistår styret i boligselskapet i oppfølging av vedtak fra styremøter og generalforsamling.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for boligselskap og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.

Mot særskilt honorar kan Usbl bistå med

- Tekniske tjenester knyttet til prosjekt- og byggeledelse eller annen bistand knyttet til alle tekniske fagområder (herunder system for vedlikeholdsplanlegging).
- Økonomiske tjenester som f.eks. langtidsbudsjett, låneopptak og refinansiering.
- Beregning og utbetaling av lønn til boligselskapets ansatte.
- Konsulenttjenester knyttet til f.eks. utredninger, saksfremstillinger og kontrakter.
- Administrative tjenester som f.eks. fakturering og bistand med leiekontrakter.
- Juridisk bistand og advokattjenester.
- Kurs for tillitsvalgte i boligselskapene.
- HMS-program (Bevar HMS).

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

**Tid og sted: Tirsdag 26. mai 2015 kl. 18.00 i Majorstuen kirke i Kirkestuen,
Kirkeveien 84, 0364 Oslo**

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2014

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

- 4.1 Vedlikeholdsplan
- 4.2 Finansieringsplan
- 4.3 Vaskerier
- 4.4 Skorsteiner
- 4.5 Søknad om balkongutbygging
- 4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning
- 4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong
- 4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging
- 4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet
- 4.10 Forretningsfører
- 4.11 Balkongutbygging
- 4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud

5. Valg

13.05.2015

Solvang Park AS

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 26.05.2015.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2014

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014, som viser et resultat etter finansposter på kr 809.440,- anbefales godkjent.

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2014 uten justering fra 2013 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

Sak 4: Andre saker

4.1 Vedlikeholdsplan – sak fra styret

VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig eksternt gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytre ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

4.2 Finansieringsplan – sak fra styret

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

4.4 Skorsteiner– sak fra styret

Etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE) har vi hatt videoinspeksjon av alle skorsteiner i Solvang Park AS. Av 65 skorsteiner ser kun 39 ut til å være i bruk i dag, noen kun med ett ildsted tilkoblet. Vi har pålegg fra BRE om å utbedre alle skorsteiner som benyttes, og styret er i prosess med anbudsrunder for å hente inn tilbud om utbedring.

Forslag til vedtak

Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.

4.5 Søknad om balkongutbygging– sak fra balkongkomitéen

Selskapets ordinære generalforsamling 22. mai 2013 vedtok i sak 8.3 at: «Det nedsettes en arbeidsgruppe på minst 3 personer som arbeider videre med utredning av balkongsaken. Styret innkaller til et info-møte når det foreligger et forslag til løsning.»

Det forrige styret nedsatte en slik arbeidsgruppe før de gikk av, og dagens styre ba i januar 2014 det som var igjen av gruppen om å konstituere seg på nytt og gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Balkongkomiteen har siden utredet mulighetene for balkongutbygging gjennom blant annet forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten, møter med Byantikvaren, entreprenør og advokat. Konklusjonen de har nådd i fellesskap er at det finnes mulighet for balkongutbygging etter søknad for de som måtte ønske dette.

Oppriss av fasader med balkong vil legges frem på generalforsamlingen, men se for øvrig nettsidene www.solvangpark.com for mer informasjon om tilbud og prosess.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og sende inn byggesøknad for balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes. Hvis resultatet av søknadsprosessen avviker fra original søknad, bortfaller kravet om innbetaling for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Ved vesentlig endring fra original byggesøknad må generalforsamlingen igjen stemme over nytt forslag, og de aksjonærer som ønsker balkong må godkjenne endringer i pris.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold må dekkes av den enkelte aksjonær.

Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger, samt regulering av bruk til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Det synes lite rimelig blant flere av aksjonærene at utgifter til balkongutredning gjennom felleskostnader skal bæres også av aksjonærer som ikke er innstilt på balkongutbygging, eller endelig forplikter seg til slik oppsetting. En foreslår derfor et vedtak som innebærer at utredningskostnadene utover ordinær styrebehandling belastes aksjonærer som forplikter seg til balkong.

Forslag til vedtak:

Alle ekstraordinære kostnader utover ordinær styrebehandling i forbindelse med utredning av balkonger, herunder utgifter med advokat, arkitekt, balkongteam, søknadsgebyrer mv. belastes de aksjonærer som forplikter seg til balkong eller for øvrig deltar i søknad om balkongutbygging. Tilsvarende kostnader deretter skal også fordeles på de aksjonærer som setter opp balkong.

4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Ved oppsetting av balkong vil det nødvendigvis følge med utgifter til vedlikehold og oppfølging av disse, også selv om utredninger på nåværende tidspunkt omtaler balkongene som vedlikeholdsfrie. Over tid vil det kunne antas at også ekstraordinære utgifter kan vise seg å bli nødvendig, for eksempel i sammenheng med alderen på eksisterende bygningsmasse. Utgifter i denne forbindelse foreslås fordelt på de som setter opp balkong.

Forslag til vedtak:

Alle kostnader knyttet til oppfølging, vedlikehold og eventuell fjerning av balkonger skal bæres av de aksjonærer som setter opp balkong/aksjeleiligheter hvor balkong blir oppført. Utgiftene belastes gjennom egen fordelingsnøkkel over de nevnte aksjonærs månedlige innbetaling til felleskostnader eller gjennom annen ekstraordinær innbetalingsmåte. Slik økonomisk forpliktelse skal fastsettes i tilknytning til den enkelte leilighetsaksje med notoritet og publisitet over ordningen, og ikke kun gjennom avtaler med eksisterende aksjeeiere på utbyggingstidspunkt.

4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

For å bidra til å ivareta et innbydende bakgårdsmiljø også etter en eventuell balkongutbygging foreslås at balkonger i denne sammenheng kun kan settes opp på en symmetrisk og på en estetisk god måte.

Forslag til vedtak:

Balkonger inn mot gården kan kun settes opp dersom balkongene settes opp symmetrisk og for øvrig på en god estetisk måte.

4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Blant flere aksjonærer er det en bekymring for at selskapet ikke synes å ha en avklart konklusjon vedrørende slipte stubbloftsgulv/etasjeskillere og eventuelle nødvendige brannverntiltak i denne forbindelse, slik nevnt på tidligere generalforsamlinger.

Det synes å være i selskapets interesse å avklare dette og eventuelle økonomiske konsekvenser før en igangsetter tiltak med balkongutbygging og ellers andre tiltak av noe større omfang. Dette også selv om balkongutbygging eventuelt ikke finansieres gjennom låneopptak på selskapets hånd.

4.9.1 Forslag til vedtak:

Styret skal utrede eventuell problematikk vedrørende slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere på en forsvarlig måte. Utredningen skal klargjøre hvorvidt dagens tilstand er i overensstemmelse med lowverk og brannforskrifter, hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige, samt forholdet til selskapets forsikring av bygningsmassen.

4.9.2 Forslag til vedtak forutsatt simpelt flertall i favør av forrige forslag:

Utredningen av slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere skal gjennomføres og resultatet meddeles aksjonærene før eventuell oppføring av balkonger.

4.10 Forretningsfører - sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Både styremedlemmer og forretningsfører skiftes nå svært ofte i Solvang Park AS. Kontinuiteten blir lett borte og viktig historisk informasjon forsvinner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere om bakgrunnen for byttet av forretningsfører og hvorfor USBL ble valgt, fremfor et av de andre selskap som tidligere har vært benyttet, samt fremlegge de ulike tilbudene man innhentet i forbindelse med skiftet - dersom slike tilbud ble innhentet.

4.11 Balkongutbygging- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Balkongutbygging har vært utredet gjentatte ganger og denne gjengangeren kommer opp igjen og igjen. Styret har tidligere orientert aksjonærene om at selskapet ikke ser seg i stand til å finansiere en utbygging av balkonger. På denne bakgrunn stiller jeg meg undrende til den senere tids utvikling, med først en skriftlig «spørreundersøkelse» til alle aksjonærer fra «Balkongkomiteen» og deretter utsendelse av tilsynelatende bindende, skriftlige avtalebrev til de enkelte aksjonærer gjennom ny forretningsfører USBL – endog med svarfrist FØR aksjeselskapets Generalforsamling som er selskapets høyeste besluttsende organ.

Hvilket mandat har egentlig styret i Solvang Park AS gitt til «Balkongkomiteen» og hvilke fullmakter har denne komiteen til å bruke av aksjeselskapets ressurser? Er det slik at det står «Balkongkomiteen» fritt å benytte selskapets ressurser til juridiske utredninger av et prosjekt som selskapets styre har besluttet at selskapet ikke evner å videreføre?

Kort sagt; hva er mandatet til «Balkongkomiteen» og når ble det gitt. Og gjelder et mandat også etter at styret har skrinlagt prosjektet for selskapets del? Representerer «Balkongkomiteen» styret i Solvang Park AS?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret forklarer hvilket forhold det har til «Balkongkomiteen» og dens bruk av selskapets ressurser. Styret bes redegjøre for hvem som skal stå som ansvarlig byggherre/søker når en eventuell byggesak fremmes. En privat «Balkongkomite» kan jo ikke søke om utbygging av et aksjeselskaps eiendom?

Styret bes redegjøre for hvordan fremtidige vedlikeholdskostnader skal fordeles etter en eventuell utbygging av balkonger.

Styret bes redegjøre for hvordan aksjonærer med leiligheter som får dårligere lysforhold ved en eventuell utbygging skal kompenseres.

4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunn for forslaget:

Styret i aksjeselskapet har tidligere tilkjennegjort at selskapet står foran betydelige vedlikeholdsoppgaver.

I den forbindelse er det viktig å sikre best mulig pris og kvalitet når større anskaffelser gjøres. Det er også viktig at ikke noen tilbydere velges kun på bakgrunn av familieforhold eller bekjentskap.

Forslag til vedtak:

Styret i Solvang Park AS skal sørge for at alt av arbeid og tjenester som har en kostnad på over kr. 100.000 pr. år skal settes ut på anbud og minst tre tilbud skal innhentes før tilbyder velges. Anbudspapirer skal utformes på en slik måte at en reell konkurranse sikres.

Sak 5: Valg

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen

- 5.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 5.2 Valg av 2 varamedlem til styret.
- 5.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2014

Virksomhetsområdet til Solvang Park AS er utleie av boliger til selskapets egne aksjonærer. Selskapet er lokalisert med forretningskontor i Oslo.

STYRETS SAMMENSETNING I PERIODEN 02/01/2014 TIL 31/12/2014

Styreleder

Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78A	2 aksjer
-----------------------	----------------	----------

Styremedlemmer

Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20	3 aksjer
Stine Myhre Selås	Hammerstads gate 22	1,5 aksjer

Varamedlemmer

Petter Hessen	Hammerstads gate 20	1,5 aksjer
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78B	4 aksjer

Valgkomité

Finn Skogum	Kirkeveien 78 B	2 aksjer
Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22	3 aksjer
Nina Marie Fjose	Kirkeveien 78C	1,5 aksjer

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

- 2 nye styremedlemmer for en periode på 2 år (styret utvides til 5 medlemmer)
- 2 varamedlemmer for en periode på 1 år
- 3 medlemmer av valgkomiteen

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON I 2014

Forretningsførselen er i 2014 utført av Brækhus & Dege Eiendom AS v/ Anne-Grete Høivik med stedfortredere. Revisor for Solvang Park AS er for 2014 RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS v/ Cecilie Tronstad.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Solvang Park AS består av 88 leiligheter, Gnr 46 Bnr 18, Oslo kommune.

Eiendommen var i 2014 forsikret i Gjensidige Forsikring, avtalenummer 81404362.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Egenandelen for skader var i 2014 kr 6.000,-.



Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Aksjeeierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte aksjeeiers andel av Solvang Park AS gjeld, eiendeler og ligningsverdi.

SALG/ Utleie

Overdragelse /utleie av leilighet kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Selskapet tar et utflyttingsgebyr på kr 5.000,- for å dekke omkostninger og slitasje ved utflytting. Dette gjelder også ved bytte av leieboer, og aksjonærene plikter å opplyse styret om slike bytter. Mer informasjon finnes på vår hjemmeside www.solvangpark.com.

REGNSKAPET FOR 2014

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2014. Det nye styret har prioritert kartleggingsarbeid, brannsikring og løpende drift i sitt første år. Selskapets overskuddslikviditet er plassert i høyrentekonto i påvente av en avklaring rundt langsiktig vedlikeholdsplan og finansieringsbehov.

Av uforutsette avvik mot budsjett viser styret til en akkumulert underrapportering av forbruk av fellesstrøm i perioden 2011-2013 som resulterte i et budsjettavvik på 36.000,- og en underbudsjettering på 33.000,- for trappevask som resultat av leverandørskifte og økt vaskefrekvens. Andre innsparinger på blant annet tekniske tjenester og generelt vedlikehold sørget imidlertid for at driftskostnadene i sum ble 153.000,- lavere enn budsjett.

Regnskapet for 2014 viser et driftsoverskudd på kr. 1.278.073,- som etter finansielle poster og betjening av lån omgjøres til et overskudd på 809.440,- som foreslås ført mot egenkapital.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

LØNN/ FORVALTNING/ REVISJON

Forretningsførerhonoraret utgjør kroner 106.783,- og revisjonshonoraret utgjør kroner 7.410,-. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som fastsettes av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til selskapets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Solvang Park AS har ikke hatt faste ansatte i 2014, og arbeidsmiljøet anses for å være ivarettatt. Styret jobber fortløpende med videreutvikling av HMS-planen for Solvang Park AS.



YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver selskapet ingen aktiviteter som påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

LIKESTILLING

Valgkomiteen/ styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Det tas aktivt hensyn til kriteriet ved valg av kandidater til både styret og valgkomiteen.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 9 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park AS er medlem av Huseiernes Landsforbund.

STYRETS ARBEID I 2014

Styret avholdt i 2014 totalt 17 styremøter, samt et betydelig antall arbeidsmøter, eksterne møter med leverandører og møter med aksjonærer og beboere.

Det ble avholdt vår- og høstdugnader for rydding av fellesarealer og vedlikehold av gårdsrommet. Spesielt vårdugnaden bød på imponerende innsats fra beboerne med hele 9,1 tonn bortkjørt skrot. På sommeren ble det arrangert en felles sommerfest med grilling i gårdsrommet, og nærmere jul ble det også arrangert julegløgg.

I sammenheng med skiftet av styre 2. januar 2014 ble det også gjennomført en rekke endringer i selskapets portefølje av tjenesteleverandører. Denne prosessen fortsetter i 2015.

For øvrig krevde disse hovedsakene størstedelen av styrets arbeidsinnsats i 2014:

- Etablering av leveranser fra Gårdpass, Fortuna og OBOS Eiendomsdrift
- Løpende oppfølging av leveranser fra vaktmester, gartner mfl.
- Dialog om leveranser fra forretningsfører
- Porttelefonoppfølging, inklusive service
- Vaskerioppfølging, inklusive service
- Utvikling av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av diverse juridiske- og forsikringsspørsmål
- Reetablering av nøkkellager og nøkkeladministrasjon
- Avholdelse av generalforsamling, dugnader, sommer- og vinterfest
- Branntekniske gjennomganger og besøksrunder
- Etablering av nettsider og aksjonærkommunikasjon
- Produksjon/ presisering av rutiner og oversikter
- Etablering og utvikling av elektronisk arkiv
- Produksjon og distribusjon av nyhetsbrev
- Oppfølging av andre aksjonærhenvendelser

Det foretas også en løpende gjennomgang av kostnadsposter med tanke på effektivisering. Eksempelvis ble avtale med gammel nettsideleverandør og anti-graffitifirma avviklet.

Styret viser til nettsiden www.solvangpark.com for søkemuligheter og løpende oversikt over hva som skjer i selskapet. Selskapet har i tillegg toveiskommunikasjon på sosiale medier. Nettsidene hadde i etableringsåret 2014 rundt 10.000 sidevisninger på de rundt 165 sakene og sidene som ble publisert. Styret fortsetter med oppslag og papirutsendelser av nyhetsbrev (11 utgaver i 2014) og lignende, men forutsetter også at aksjonærene i økende grad holder seg orienterte om hva som skjer via nettsiden.

SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON 31/12/2014

Styret er fortsatt ikke tilfreds med selskapets økonomi. Selskapet har et betydelig fremtidig vedlikehold, samtidig som vi fortsatt har gjeld å betjene for gammelt vedlikehold. Styret ser imidlertid økt rom for å løse selskapets vedlikeholdsbehov gjennom lånefinansiering gitt det vedvarende lave rentenivået. Vi har fremskaffet en bedre oversikt over forestående vedlikeholdsbehov og potensielle finansieringskilder, og forventer et generalforsamlingsvedtak på veien videre i løpet av 2015.

Per 31. desember 2014 har Solvang Park AS en samlet gjeld på kr 13.861.198 med flytende rente på 3,31 % p.a. samtidig som vedlikeholdsplanen viser ytterligere 25 millioner kroner i vedlikehold frem mot 2024. 10 millioner av dette gjelder dog takarbeid mot slutten av perioden, som styret antar kan skyves inn i neste vedlikeholdsperiode. En nedbetaling av selskapets gjeld innen 2024 slik generalforsamlingen støttet i 2012 fremstår i dag i alle tilfelle lite praktisk da det ville innebære noe nær en dobling av fellesutgiftene.

Styret understreker at dagens gjeldsgrad er bærekraftig, men at nye vedlikeholdskostnader altså vil påløpe før gjelden er nedbetalt. En beregning viser at en mer realistisk nedbetalingstakt etter det forestående vedlikeholdet vil innebære en nedbetaling av selskapets gjeld rundt 2035.

I den kommende tiårsperioden må vi påregne vedlikehold av (reviderte tidspunkt jamfør vedlikeholdsanalysen utført av Aase Byggeadministrasjon AS mfl):

- Indre fasader og gavlvegger (2015-16)
- Brannverntiltak (2015-17)
- Avløp (2017)
- Trappehus (2015-16)
- Drenering og utbedring av kjellere (2016-17)
- Utbedring av pipeløp (2016-17)
- Tak (2022-2025)

Denne oversikten innbefatter ikke mindre forbedringer og vedlikehold som dekkes over driftsbudsjett, eller en eventuell balkongutbygging. Styret vil i samarbeid med forretningsfører til enhver tid gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer selskapets verdier og en mest mulig forutsigbar økonomisk utvikling for selskapets aksjonærer.

For å styrke økonomien frem mot gjennomføringen av vedlikeholdet foreslår styret en økning i husleien på 4 % med virkning fra 1. juli 2015. Dette medfører en inntektsøkning for selskapet på rundt kr 150.000 de neste 12 månedene i forhold til 2014, og øke handlingsrommet tilsvarende.



PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER 2015-17

Styret har vurdert vedlikeholdsbehovene som fremgår av vedlikeholdsplanen, og konkluderer at de store prosjektene må prioriteres i perioden 2015-17. Dette innebærer et fokus på:

- Indre fasader og gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16)

Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.

- Brannverntiltak (2015-17)

Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.

- Avløp (2017) og drenering og utbedring av kjellere (2016-17)

Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.

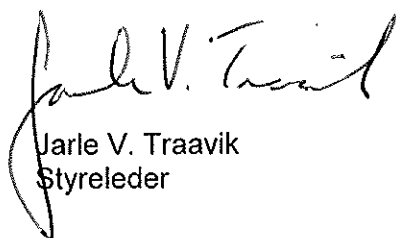
- Utbedring av pipeløp (2016-17)

Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

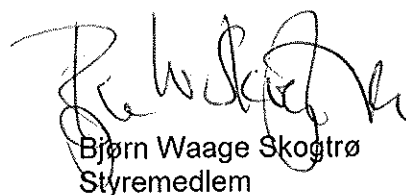
Utover disse hovedprosjektene påløper normalt vedlikehold og utgifter i henhold til budsjett.

Oslo, 29/04/2015

Styret i Solvang Park AS


Jarle V. Traavik
Styreleder


Stine Myhre Selås
Styremedlem


Bjørn Waage Skogstrø
Styremedlem





Til generalforsamlingen i
Solvang Park AS

RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS
Statsautoriserte revisorer
Postboks 1312 Vika, NO-0112 Oslo
Filipstad Brygge 1, NO-0252 Oslo
T: +47 23 11 42 00 F: +47 23 11 42 01
Org.nr. 982 316 588 MVA
www.rsmil.no

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS som viser et overskudd på kr 809 440. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning 2014 for Solvang Park AS

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslag til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Oslo, 4. mai 2015
RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS


Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Solvang Park AS

2014

Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Husleieinntekter	2	3 695 552	3 520 910	3 606 218	3 770 582
Andre inntekter	2	4 123	0	1 500	53 500
Sum driftsinntekter		3 699 675	3 520 910	3 607 718	3 824 082
Driftskostnader					
Avskrivninger	3	5 462	8 924	4 500	0
Lønnskostnader m.m.	4	81 772	222 320	97 381	91 280
Revisjonshonorar	5	7 410	18 475	8 215	8 000
Forretningsførerhonorar		106 783	104 864	108 550	117 000
Andre honorar	6	106 943	274 751	300 000	40 000
Forsikringspremier		347 116	334 557	351 300	370 000
Energikostnader	7	85 796	50 985	50 000	70 000
Kommunale avgifter	8	447 593	427 179	448 538	528 687
Andre leiekostnader	9	2 000	1 000	3 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	10	847 053	611 797	760 811	801 427
Driftskostnader administrasjon	11	28 703	33 774	36 050	34 072
Reparasjoner og vedlikehold	12	336 560	4 370 485	400 000	318 000
Andre kostnader	13	18 411	9 123	6 500	19 000
Sum driftskostnader		2 421 602	6 468 233	2 574 845	2 399 466
Driftsresultat		1 278 073	-2 947 323	1 032 873	1 424 616
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		87 547	109 351	0	106 631
Finanskostnader	14	556 180	563 595	561 590	528 000
Resultat av finansposter		-468 633	-454 244	-561 590	-421 369
Årsresultat		809 440	-3 401 568	471 283	1 003 247

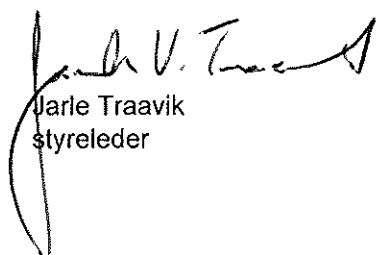
Avdrag lån 2015 kr. 950.000,-

Solvang Park AS

Balanse

Eiendeler	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
Tomt		25 000 000	25 000 000
Bygninger		75 000 000	75 000 000
Maskiner og utstyr		0	5 462
Andel ABBL		300	300
Sum anleggsmidler	3	100 000 300	100 005 762
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	477 312	464 329
Kontanter og bankinnskudd	16	1 983 228	2 355 597
Sum omløpsmidler		2 460 540	2 819 926
Sum eiendeler		102 460 840	102 825 688
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital/udekket tap		7 301 261	7 301 260
Årets resultat		809 440	
Sum egenkapital	17	88 017 029	87 207 590
Langsiktig gjeld			
Pantelån		13 861 198	14 723 659
Sum langsiktig gjeld	18	13 861 198	14 723 659
Kortsiktig gjeld			
Forskudd husleie		66 854	142 715
Påløpte rentekostnader		39 343	44 050
Leverandørgjeld		440 725	615 080
Annen kortsiktig gjeld		35 691	92 595
Sum kortsiktig gjeld	19	582 613	894 440
Sum gjeld og egenkapital		102 460 840	102 825 688

Oslo, 29.04.2015



Jarle Traavik
styreleder



Bjørn W. Skogtrø
styremedlem



Stine Myhre Selås
styremedlem

Solvang Park AS

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2014

Pr. dato: 31/12-2014 Periode: 1 - 12

Tekst	Hittil i år	Hittil i fjor
-------	----------------	------------------

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag/boligselskap (AS).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Kortsiktig gjeld balanseres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

Antall aksjer, aksjonærer etc.

Aksjekapitalen i Solvang Park er på kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer à kr. 2.000,-. Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjene er knyttet til.

Note 2 Husleieinntekter

Husleieinntekter	3 630 552	3 472 320
Innbetalte fellesutgifter	10 000	1 500
Innflyttingsgebyr	55 000	47 090
Sum husleieinntekter	3 695 552	3 520 910

Nøkkelsalg	3 755	0
Andre driftsinntekter	368	0
Sum andre driftsinntekter	4 123	0

Note 3 Anleggsmidler

Anskaffelseskost 1.1. Gressklipper 2011	26775	26775
Tilgang i året		
Avgang i året		
Anskaffelseskost 31.12.	26775	26775
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	21313	12389
Årets ordinære avskrivninger 33% av anskaffelseskost	5462	8924
Avgang akkumulerte avskrivninger		
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	26775	21313
Bokført verdi 31.12.	0	5462

Gressklipper ble innkjøpt i juni 2011 og ble derfor for ikke fullt avskrevet i 2011. Gressklipper avskrives flatt med 33,3% av anskaffelseskostnad pr. år.

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold.

Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.

Solvang Park AS, org. Nr. 921 706 375 i Oslo ble stiftet i 01.01.1923.

Består av 88 enheter/leiligheter.

Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret lån. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 81404362

Note 4 Lønnskostnader

Lønn til fast ansatte	0	101 948
Påløpte feriepenger	0	10 398
Styre- og møtehonorer	71 667	82 500
Arbeidsgiveravgift	10 105	26 007
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	1 466
Sum lønnskostnader	81 772	222 320

Antall ansatte og antall årsverk:

Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)

Note 5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	7 410	18 475
Sum revisjonshonorar	7 410	18 475

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorarer

Juridisk honorar (BDA)	3 006	33 501
Teknisk honorar	74 804	197 500
Andre tjenester/honorarer	29 133	43 750
Andre honorar	106 943	274 751

Note 7 Energikostnader

Strøm	85 796	50 985
Energikostnader	85 796	50 985

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avg. (generelt)	447 593	427 179
Avløps-, kloakkavgift og vannavg		
Kommunale avgifter	447 593	427 179

Note 9 Andre leiekostnader

Leie av lokaler	2 000	1 000
Festeavgift/andre leiekostnader	2 000	1 000

Note 10 Andre driftskostn. eiendom

Faste kostn innl vakmestertj	183 305	32 396
Tillegstj vaktmesterfirma	16 331	13 500
Trappevask v/byrå	185 225	107 985
Matteleie	34 931	24 033
Annet renhold v/byrå	23 363	44 740
Skadedyrutryddelse	4 694	4 536
Snøbrøyting og strøing	26 512	0
Container leie/tømming	23 711	14 995
Avgifter radio/ TV anlegg	288 003	283 065
Lyspærer, lysrør, sikringer etc	4 245	3 205
Nøkler, låser, navnskilt o.l	50 335	36 866
Verktøy og redskaper	308	3 067
Driftsmateriell	461	9 779
Dugnadsutbetalinger	0	3 000
Møbler og utstyr til fellesrom	2 750	0
Andre driftskostnader, eiendom	2 881	30 632
Sum andre driftskostn. eiendom	847 053	611 797

Note 11 Driftskostn. adm.

Data/EDB kostnader - negativ kostnad	-1 134	1 186
Trykksaker, kopiering	8 170	12 592
Giroer, ligningsoppgaver mm	16 020	14 900
Porto	3 997	3 186
Andre reisekostnader	0	510
Kontigent HL	1 400	1 400
Andre kontigenter	250	0
Sum driftskostn. adm.	28 703	33 774

Note 12 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold og rep. bygning	38 888	3 569 134
Snekkerarbeid	0	33 750
Rørleggerarbeid	7 079	0
Elektrikerarbeid	3 917	54 984
Glassarbeid	87 599	0
Fasade	0	100 000
Vaskerianlegg	22 928	27 409
Garasjeport/inngangsdører	0	9 375
Porttelefon	0	171 234
Brannvernustyr	111 750	0
Egenandel forsikring	6 000	18 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	36 993	386 599
Veler og parkeringsplasser	21 407	0
Sum rep. og vedlikehold	336 560	4 370 485

Note 13 Andre kostnader

Kostnader fellesarrangementer	5 564	0
Bank og kortgebyr	3 326	2 069
Tgl./etabl.gebyr	0	1 060
Andre kostnader	9 521	-12 252
Omkostninger ifm. inkasso	0	0
Sum andre kostnader	18 411	-9 123

Note 14 Finanskostnader

Rentekostnader	0	60
Rentekostnader lån	555 700	563 481
Morarenter	288	54
Andre rentekostnader	192	0
Sum finanskostnader	556 180	563 595

Note 15 Kortsiktige fordringer

Kunderestanse	62 245	83 447
Andre fordringer	1 990	1 990
Periodisering forsikring	370 612	347 116
Andre periodiseringer	37 375	31 776
Forskuddstrekk	3 916	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 174	0
Sum kortsiktige fordringer	477 312	464 329

Note 16 Bankkonti

Evt. øremerkede bankinnskudd skal spesifiseres.

Bankinnskudd 6027 05 38447	928 588	2 308 412
DNB 1503.51.10507	1 006 751	0
Skattetrekk 6027.86.01237	47 889	47 186
Sum bankkonti	1 983 228	2 355 597

Note 17 Egenkapital

Aksjekapital AS, Egenkapital,	562 000	562 000
Overkursfond	93 946 850	93 946 850
Udekket tap	7 301 261	7 490 918
Egenkapital 1.1.	87 207 589	87 017 932
Årets resultat	809 440	0
Sum egenkapital 31.12.	88 017 029	87 017 932

Note 18 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 18033	13 861 198	14 723 659
Sum langsiktig gjeld	13 861 198	14 723 659

Kr. 13 861 198,- av gjelden er sikret ved pant.

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr 100 000 300,-.

Lån i Handelsbanken forfaller i sin helhet til betaling 31.12.2018

Restgjeld pr. 31.08.2018 er kr. 10.971.852.

Renten er hhv. 3,31% .

Lånet nedbetales over 4 terminer pr. år.

Note 19 Kortsiktig gjeld

Leverandører	440 725	615 080
Gjeld til forvaltningsklienter	0	0
Forskuddstrekk	0	44 771
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	13 733
Skyldig arb.g.avg.av feriepenger	0	0
Påløpt aga av ferielønn	0	1 466
Skyldige feriepenger	0	10 398
Påløpt rentekostnad	39 343	44 050
Forskudds betalte leier	66 854	142 715
Purregebyrer BDE	1 407	0
Andre påløpte kostnader	26 324	10 286
Annen kortsiktig gjeld	7 960	11 940
Sum kortsiktig gjeld	582 613	894 440

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA