

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

INNKALLING TIL

På vegne av styret innkalles til ordinært årsmøte

tirsdag 10.april 2018 kl 19:00 i fellesrommet.

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder, referent og sekretær. Godkjenning av fullmakter.
Godkjenning av innkalling og dagsorden:

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017, REVISORS BERETNING OG REGNSKAP 2017, JFR VEDLEGG 1, 2 OG 3.

Styrets forslag :

«Regnskapet for 2017 er gjort opp med et driftsunderskudd på – Kr. 2 117 792

Finanspostene utgjør samlet en utgift på Kr. 757 527, slik at resultatet etter finansposter utgjør et underskudd på – Kr 2 875 319 . Resultatet føres mot sameierkapitalen, som derved blir negativ med kr 19 469 591 pr. 31.12.2017.
Honorar til styret settes til kr 277 000 for perioden mai 2017 til april 2018.
Styret gis ansvarsfrihet.»

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

3. INNKOMNE FORSLAG.

Der er innkommet forslag fra Tom Arne Winje om følgende:

1. Julebelysning i gran ved innkjøring til blokk 3.
2. Bytte av belysning i garasjene.
3. Nummerer husordensreglene for letter å henvise til et konkret punkt.
4. Og tekst på skilter inn til blokkene byttes med følgende tekst på norsk & engelsk: Parkering forbudt!

«Styret avviser dette som årsmøte saker, men vil se på punkt 2. når vi har ferdigstilt vedtatte prosjekter. «

4. VEDLIKEHOLD OG DRIFT.

Styret orienterer.

5. BUDSJETT 2018, JFR VEDLEGG 4.

6. VALG AV REVISOR.

Styret foreslår at firma RSM Norge AS gjenvelges som revisor.

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

7. VALG AV STYRE.

Følgende representanter er på valg:

Styreleder: Per Terje Larsen

Blokk 3: Maarit Ervasti

Blokk 4: Christin Langseth

Blokk 6: Jens Ivar Dagestad

Blokk 7: Aamund Johannesen


Vararepresentantene i Blokk 1, 2 og 5 er på valg.

Blokkrepresentanter og vararepresentanter velges for 2 år- styreleder for ett år.

8. SKJEMAER, Adgangstegn/Fullmakt og Nøkkelbestilling.

JFR. VEDLEGG 5 og 6

VEL MØTT!

Bærum 13.03.2018

Per Terje Larsen
Styreleder

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Org. nr. 971258993

Vedlegg 1

Årsberetning for 2017

På årsmøte 25.4.2017 ble følgende styre valgt:

- Styreleder; Per Terje Larsen
- Blokkrepresentant Blokk 1; Tommy Breen
- Blokkrepresentant Blokk 2; Olaf Dahl
- Blokkrepresentant Blokk 3; Maarit Ervasti
- Blokkrepresentant Blokk 4; Christin Langseth
- Blokkrepresentant Blokk 5; Knut Olav Stein
- Blokkrepresentant Blokk 6; Jens Ivar Dagestad
- Blokkrepresentant Blokk 7; Aamund Johannesen

1. Generelt om sameiet.

Regnskapet følger kalenderåret. Det er avholdt 10 styremøter og behandlet 60 saker i 2017.

Årsoppgjøret er basert på videre drift av sameiet. Det er ikke fare for at driften vil medføre forurensning av det ytre miljø.

Sameiet har ingen fast ansatte pr 31.12.2017. Av styrets 8 medlemmer er to kvinner og 6 menn.

Sameiet tilstreber likestilling mellom kjønnene, jfr. Regnskapsloven § 3-3. Sameiet driver ikke forsknings – eller utviklingsarbeid, jfr.

Regnskapslovens § 3-3.

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige NOR for kr 216. 432. 265,- inkl. mva. med avtale nummer 57533560.

Det har vært 28 eierskifter i 2017.

2. Sameiets Økonomi.

Regnskapet for 2017 er gjort opp med et driftsunderskudd på – Kr. 2 117 792.

Finansposter utgjør en utgift på kr. 757 527, slik at resultatet etter finansposter utgjør et underskudd på – kr. 2 875 319.

Resultatet føres mot sameierkapitalen, som dermed blir negativ med Kr. 19 469 591 pr. 31.12.2017.

Sameiets eiendeler og gjeld utgjør henholdsvis kr. 7 520 455 og Kr. 26 990 046 Pr.31.12.2017.

(Årsaken til det negative resultatet er at sameier ikke får aktivere og deretter avskrive oppussingskostnader over f.eks. 15 år, men må utgiftsføre disse kostnadene når de påløper.)

Regnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets stilling og resultat pr. 31.12.2017.

3. Styrets arbeid.

Det har vært avholdt 10 styremøter og 60 saker er behandlet. Info fra styremøtene henges opp på oppslagstavlene i alle oppganger og legges også inn på hjemmesiden vår.

Det er behandlet en rekke henvendelser fra beboerne vedrørende ulike forhold.

Foruten ordinære drifts – og vedlikeholdsoppgaver har styret arbeidet med følgende oppgaver:

- Gjennomføring av det resterende arbeid med oppussingsprosjektet. Dette gikk vesentlig bedre enn oppstarten i 2016.

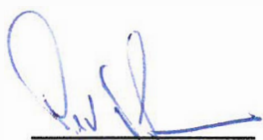
- Sluttavtale med Thorendal AS ble signert i september og prosjektet er ferdigstilt.
- Det avsluttede byggeregnskap viser en total kostnad på;
29,370 Mill. Kr.
Budsjettet var på **32,000 Mill. Kr.**
- Det ble foretatt en ekstraordinær nedbetaling på vårt lån i Handelsbanken med 5,0 Mill. kr. i desember.
- Låne saldo pr. 31.12.2017 er kr. 25 601 950.
- Styret har fortsatt utredningen vedrørende ladning av EL – biler og bytte av hovedtaler i sameiet.
- Det ble derfor innkalt til ekstraordinært sameiermøte 4. desember. Her ble det fattet enstemmig vedtak om å gjennomføre opplegg for ladning av EL – biler og foreta tavlebytte til en samlet pris av 2. 627. 500,- Kr – inkl. mva.
- Arbeidet videre med HMS systemet og sammen med HMS veileder gjennomgått systemet for nye styremedlemmer. Utarbeidet nye risikoanalyser, og basert på disse laget nye handlingsplaner.

4. Styrets planer for kommende år.

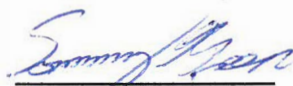
- Styret vil sørge for ordinær drift og vedlikehold.
- Sørge for oppfølging av prosjektene, tavlebytte og EL- bil ladning.
- Få utført asfaltarbeider på det interne veisystemet i sameiet som trenger en betydelig oppgradering.

- Når disse arbeidene er slutført, vurderer om vi skal bytte ut belysningen i garasjene til LED – belysning som er strømbesparende og gir bedre lys.
Prisen for dette arbeidet er 187.500,- kr. Slik det er nå må vi bytte nesten alle lysstoffrørene en gang pr. år.
- Fortsette arbeidet med HMS systemet slik som tidligere år.

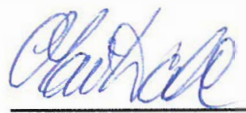
Bærum 13.mars 2018



Per Terje Larsen
Styreleder



Tommy Breen



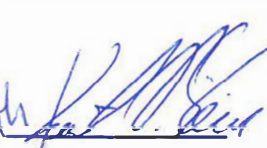
Olaf Dahl



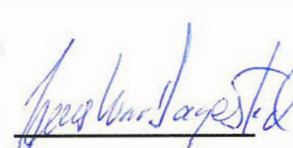
Maarit Ervasti



Christin Langseth



Knut Olav Stein



Jens Ivar Dagestad



Aamund Johannesen

Resultatregnskap 2017

Åsterud Boligsameie

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	12 745 476	12 037 020	12 745 476	12 745 476
Andre leieinntekter	3	27 800	41 000	0	0
Andre inntekter	4	18 760	96 766	12 000	12 000
Sum driftsinntekter		12 792 036	12 174 786	12 757 476	12 757 476
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	467 810	329 388	429 015	345 723
Revisjonshonorar	6	20 544	19 200	27 000	28 000
Forretningsførerhonorar		331 860	322 705	333 000	341 000
Andre honorarer	7	106 362	24 923	131 000	124 000
Forsikringspremier		841 501	786 530	841 000	856 000
Energikostnader		1 128 857	1 019 905	859 000	1 005 000
Kommunale avgifter	8	1 976 423	1 843 429	2 051 000	2 256 000
Festeavgift/andre leiekostnader		0	355	0	0
Andre driftskostn. eiendom	9	2 929 871	2 870 090	2 889 000	3 012 000
Driftskostnader administrasjon	10	174 754	171 187	164 000	167 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	6 894 682	23 414 803	10 100 000	5 578 000
Andre kostnader	12	37 166	56 143	29 000	31 000
Sum driftskostnader		14 909 829	30 858 657	17 853 015	13 743 723
Driftsresultat		-2 117 792	-18 683 871	-5 095 539	-986 247
Finansinntekter	13	168 669	198 376	141 000	100 000
Finanskostnader	14	926 196	654 629	930 840	903 000
Resultat av finansposter		-757 527	-456 253	-789 840	-803 000
Årsresultat		-2 875 319	-19 140 124	-5 885 379	-1 789 247

Balanse pr. 31.12.2017

Åsterud Boligsameie
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	863 386	687 016
Bankinnskudd og kontanter	16	6 657 070	17 348 555
Sum omløpsmidler		7 520 455	18 035 571
Sum eiendeler		7 520 455	18 035 571
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-16 594 272	-16 594 272
Årets resultat		-2 875 319	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-19 469 591	-16 594 272
Langsiktig gjeld			
Lån		25 601 950	31 389 251
Sum langsiktig gjeld 18		25 601 950	31 389 251
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		192 526	151 074
Leverandørgjeld		1 185 161	2 887 258
Annen kortsiktig gjeld	19	10 409	202 260
Sum kortsiktig gjeld		1 388 096	3 240 592
Sum gjeld		26 990 046	34 629 843
Sum egenkapital og gjeld		7 520 455	18 035 571


OSLO, 13.03.2018
Styret for Åsterud Boligsameie


Per Terje Larsen
Styrets leder


Jens Ivar Dagestad
Styremedlem


Olav Dahl
Styremedlem


Maarit Hannele Ervasti
Styremedlem


Christin Langseth
Styremedlem


Tommy Breen
Styremedlem


Aamund Johannesen
Styremedlem


Knut Olav Stein
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2017	2016
Fellesutgifter fakturert	12 745 476	12 037 020
Sum fellesutgifter	12 745 476	12 037 020

Note 3 Andre leieinntekter

	2017	2016
Dugnadstillegg	19 800	37 200
Utleie av felleslokale	8 000	3 800
Sum andre leieinntekter	27 800	41 000

Note 4 Andre driftsinntekter

	2017	2016
Andre driftsinntekter	9 400	0
Andre inntekter	22 746	1 099 120
Innt.ført oppgjør blokkmidler	0	76 766
Viderefakturert kostnad - motkonto	-13 386	-1 079 120
Sum andre inntekter	18 760	96 766

Note 5 Lønnskostnader

	2017	2016
Andre honorarer	133 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	57 810	41 313
Korr.av feil avsetning feriep.	0	-4 925
Styre- og møtehonorar	277 000	277 000
Sum lønnskostnader	467 810	329 388

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2017	2016
Revisjonshonorar	20 544	19 200
Sum revisjonshonorar	20 544	19 200

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2017	2016
Andre tjenester/honorarer	5 875	11 188
Juridisk honorar (BDA)	2 152	7 035
Teknisk honorar	98 335	6 700
Sum andre honorar	106 362	24 923

Note 8 Kommunale avgifter

	2017	2016
Avløps-, kloakkavgift	856 420	741 756
Renovasjonsavgift	606 150	588 150
Vannavgift	513 852	513 523
Sum kommunal avgifter	1 976 423	1 843 429

Note 9 Andre driftskostnader

	2017	2016
Andre driftskostnader, eiendom	5 067	74 313
Annet renhold	7 750	0
Brannalarm	0	22 950
Containerleie/-tømming	11 457	3 216
Driftsmateriell	26 425	27 860
Kabel-tv/internett	1 183 342	1 090 152
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 924	11 475
Møbler og utstyr til fellesrom	5 036	4 800
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	15 886	16 735
Renholdsmidler	839	0
Skadedyrutryddelse	11 314	6 417
Snøbrøyting og strøing	12 688	12 259
Tilleggstjenester vaktmester	6 325	6 949
Trappevask/renhold	499 380	487 650
Vaktmestertjeneste, fast	1 124 476	1 095 585
Verktøy og redskaper	13 963	9 730
Sum andre driftskostnader eiendom	2 929 871	2 870 090

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2017	2016
Drivstoff	4 361	9 485
Giroer, ligningsoppgaver mm	53 043	51 992
Ikke fradragsberettigede gaver	355	992
IT kostnader	13 941	16 696
Kontorrekvisita	2 221	10 994
Kurs for styremedlemmer	700	0
Parkeringskostnader/bompenger	40	30
Porto	41 407	32 259
Porto	295	0
Telefon	3 168	4 222
Trykksaker, kopiering	21 383	4 360
Vedlikehold maskinpark	33 840	40 157
Sum driftskostnader administrasjon	174 754	171 187

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
Annet material.kj for rep/ved.h	31 016	0
Annet rep. og vedlikehold	64 896	36 314
Brannvernsutstyr	39 094	11 051
Egenandel forsikring	12 000	0
Elektrikerarbeid	124 079	140 691
Garasjeport/inngangsdører	56 664	60 167
Gartnerarbeid - grøntanlegg	209 326	59 823
Gjennomføring vedlikeholdsplan	6 004 143	22 947 801
Glassarbeid	0	19 093
Porttelefon	3 000	2 500
Rørleggerarbeid	114 086	39 176
Sports-/lekeplasser	10 625	15 000
Vedlikehold og rep. bygning	138 318	0
Veier og parkeringsplasser	35 459	16 768
Ventilasjonsanlegg	51 976	66 420
Sum reparasjoner og vedlikehold	6 894 682	23 414 803

Note 12 Andre kostnader

	2017	2016
Andre kostnader	8 239	5 316
Bank og kortgebyr	11 409	12 800
Kostnader fellesarrangementer	5 218	26 853
Møtekostnad for styret	12 300	11 175
Øre-/kroneavrunding	1	0
Sum andre kostnader	37 166	56 143

Note 13 Finansinntekter

	2017	2016
Andre renteinntekter	0	78
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	111 574	98 122
Renteinntekt, blokkmidler	46	0
Renteinntekter av bankinnskudd	54 392	97 189
Renter	2 657	2 987
Sum finansinntekter	168 669	198 376

Note 14 Finanskostnad

	2017	2016
Morarenter	204	134
Rentekostnader 8398.71.62093	925 992	654 495
Sum finanskostnader	926 196	654 629

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2017	2016
Kundefordringer	79 062	75 447
Andre fordringer	160 074	0
Andre periodiseringer	4 808	4 583
Leverandører - til gode	0	40 628
Periodisering forsikring	3 806	3 641
Periodisering kabel TV	615 636	562 716
Andre kortsiktige fordringer	784 323	611 569
Sum kortsiktige fordringer	863 386	687 016

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2017	2016
Bankinnskudd 1607.17.94338	794 107	78 632
Bankinnskudd 6027.05.38625	5 669 491	17 105 424
Blokkmidler, Blokk 1	24 903	14 903
Blokkmidler, Blokk 2	11 810	11 322
Blokkmidler, Blokk 3	12 386	22 116
Blokkmidler, Blokk 4	48 802	40 850
Blokkmidler, Blokk 5	23 963	18 963
Blokkmidler, Blokk 6	37 477	32 477
Blokkmidler, Blokk 7	5 000	1 140
Håndkasse	5 000	5 000
Kasse utleie fellesrom	24 132	17 729
Sum kontanter og bankinnskudd	6 657 070	17 348 555

Note 17 Egenkapital

	2017	2016
Annen egenkapital	-16 594 272	-16 594 272
Sum egenkapital 01.01	-16 594 272	-16 594 272
Årets resultat	-2 875 319	0
Sum egenkapital 31.12	-19 469 591	-16 594 272

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 18 Langsiktig gjeld

	2017	2016
Lån 8398.71.62093	25 601 950	31 389 251
Sum langsiktig gjeld	25 601 950	31 389 251

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån og har en rentesats lik 3% p.a., og betales over 12 terminer i året.

Lånet gjelder finansiering utvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer og utvendige dører.

Det ble betalt et ekstra ordinært avdrag på kr. 5 000 000 i desember. Lånet innfris i sin helhet 01.04.2021.

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2017	2016
Andre påløpte kostnader	10 479	202 260
Purregebyrer BDE	-70	0
Sum annen kortsiktig gjeld	10 409	202 260

FULLMAKT

Jeg gir herved (navn) _____

Adresse _____

Seksjons nr. _____

Fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på
årsmøte i Åsterud Boligsameie 10. april 2018.

Navn

Adresse

Seksjons nr.

----- Klipp her -----

ADGANGSTEGN

Til årsmøte i Åsterud Boligsameie 10. april 2018.

Hver seksjon har en stemme. Dette adgangstegnet må leveres ved
inngangen før stemmerett oppnås.

Det er adgang til å være representert ved fullmakt.

.....

.....

.....

Navn

Adresse

Seksjons nr.

Åsterud Boligsameie

www.asterudboligsameie.no

Bestillingskjema for nøkler.

BRÆKHUS Eiendom AS
Pb. 1369 Vika
0114 OSLO

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE-BESTILLING AV
NØKKEL/NØKLER TIL SEKSJON NR _____

Hermed bestilles:

.... stk. nøkkel til låssystem nr. RH 1090

Nøkkelen har nummer

Seksjonseiers signatur:

Nøkklene bes sendt i postoppkrav til seksjonseier:

Navn:.....

Adresse:

Utfylles av forretningsfører:

Alarm & Låsservice Rolf A. Hemer
Vogts gate 56
0477 Oslo
www.hemerlas.no

Ovenstående bestilling bekreftes. Nøkklene bes sendt i postoppkrav direkte til bestilleren.

Oslo, _____
BREKKHUS Eiendom AS