



Årsmøte 2021

Holmenhaugen Boligforening

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 11. mai 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Holmenhaugen Boligforening. Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3087>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Økning av fellesutgiftene
7. Budsjett 2021
8. Takprosjekt
9. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Holmenhaugen Boligforening

Geir Gamme

Marius Eriksen

Arild Saga

Ane Skjønsberg

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Andre Maarud Høistad og Marius Saasen Strand er protokollvitner

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret til kr. 63 500,-

Styremedlem kr 10 000,-

Styreformann kr 33 500,-

I tillegg kr 2 500,- for oppbevaring av arkiv

Styrets innstilling

Styrehonorar godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000,-

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskapet for 2020 ligger vedlagt med godt forklarende noter.

Regnskapet viser et underskudd på 25 336,- mot et budsjettet underskudd på 32 500,-

b) Årsrapport

Styrets fokus i 2020 har vært på primærområdene - maling, vedlikehold og forsikring. Etter et turbulent år i 2019 med massiv opprydding etter tidligere regnskapsfører, har driftslogistikken fungert utmerket og Styret har altså kunnet konsentrere seg om hovedoppgavene.

Foreningen har ikke penger på bok. For at inntekter skulle følge utgifter økte vi halvveis i 2020 felleutgiftene med 4%, samt at vi systematiserte et tillegg pr tilbygde kvadratmeter. Det bidro til at vi kom brukbart i mål økonomisk i 2020, ca kr 7 000,- bedre enn budsjettet. En av våre store utgifter er forsikringer, og de har økt mye de siste årene. Styret hadde derfor som mål å finne en gunstigere løsning og vi kunne i desember 2020 rapportere at vi byttet leverandør til Gjensidige. Det sparer foreningen for ca kr 75 000,- i årlig premie samt et årlig utbytte på tilsvarende beløp (ref. utbytte for 2019).

Maling

Det ble gjennomført periodisk maling av Holmenhaugen 6-14 og Arnebråtveien 54 i 2020, samt noen mindre utbedringer av innmeldte saker. Det ble gjennomført befaring før malingsarbeidet ble igangsatt og avklart nødvendig utskifting av panel og andre praktiske forhold. Etter styrets erfaring og gikk malararbeidet bra og sluttresultatet ble flott.

Styret vil forstette med tilbudet om befaring med beboere i forkant av malingsjobben og passe på at det blir gjennomført på en god måte.

Tak

Styret har jobbet mye med tak i 2020. Det har vært en del innrapporterte lekkasjer og andre utfordringer som vi har måttet utbedre. Takene våre er nå fra 30 til 40 år gamle og Styret har tatt et initiativ for å vurdere løsningsalternativer. Det fremmes en egen sak om dette ved denne Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2020 (1).pdf

HOLMENHAUGEN BOLIGFORENING
ORG.NR. 975 506 576, KUNDENR. 3087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 793 269	1 630 098	1 819 000	0
Andre inntekter	3	405	72	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 793 674	1 630 170	1 819 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 114	-9 306	-9 500	0
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	0
Regnskapsførerhonorar		-70 794	-51 750	-85 000	0
Konsulenthonorar	6	-4 515	-27 668	0	0
Drift og vedlikehold	7	-995 920	-931 220	-1 017 000	0
Forsikringer		-528 596	-524 521	-594 000	0
Andre driftskostnader	8	-156 666	-162 453	-80 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 823 605	-1 772 918	-1 851 500	0
DRIFTSRESULTAT		-29 932	-142 748	-32 500	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 595	6 545	0	0
Finanskostnader		0	-212	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 595	6 334	0	0
ÅRSRESULTAT		-25 336	-136 414	-32 500	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-25 336	-136 414		

HOLMENHAUGEN BOLIGFORENING
ORG.NR. 975 506 576, KUNDENR. 3087

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 027	121 315
Forskuddsbetalte kostnader		105 975	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 096
Driftskonto OBOS-banken		112 017	34 641
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 560	24 660
Sparekonto OBOS-banken		69	68
SUM OMLØPSMIDLER		247 648	186 780
SUM EIENDELER		247 648	186 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		31 177	56 513
SUM EGENKAPITAL		31 177	56 513
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 741	0
Leverandørgjeld		161 864	31 903
Skyldige offentlige avgifter	10	34 866	42 158
Annen kortsiktig gjeld		0	56 206
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 471	130 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 648	186 780
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Holmenhaugen Boligforening

Geir Gamme

Marius Eriksen

Arild Saga

Ane Skjønsberg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 793 269
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 793 269

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	405
SUM ANDRE INNTEKTER	405

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 114
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 114

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 66 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 515
SUM KONSULENTHONORAR	-4 515

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

1 Hjelpende Hånd AS	-939 677
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-939 677
Drift/vedlikehold bygninger	-44 954
Drift/vedlikehold VVS	-10 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-612
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-995 920

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 192
Snørydding	-80 145
Andre fremmede tjenester	-2 117
Andre kontorkostnader	-439
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 492
Konstaterte tap	-29 232
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 666

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 490
SUM FINANSINTEKTER	4 595

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 560
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 866

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 nye styremedlemmer. For informasjon om tillitsvalgte i foreningen, se vedlagte dokument til denne saken.

Innstilling

Styret innstiller på at Marianne Lind fra Vestre og Stephanie Bjøro fra Nordre velges inn i foreningens styre.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Marianne Lind

Marianne stiller som kandidat for Vestre.

Stephanie Bjøro

Stephanie stiller som kandidat for Nordre

Vedlegg

1. Tillitsvalgte i Holmenhaugen boligforening 2021.docx

Økning av fellesutgiftene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De siste årene har foreningen erfart at kostnadene har steget, både for maling, annet vedlikeholdsarbeid og forsikringer. Foreløpig budsjett 2021 viser et underskudd på om lag 260.000,-.

Foreningen følger en innarbeidet plan for maling og hovedvedlikehold på de ulike boenhetene. Planen innebærer noe årlig variasjon i omfanget og naturlig nok den årlige kostnaden. Dette innebærer at foreningens økonomiske situasjon varierer fra år til år så lenge inntektene fra medlemmenes innbetalinger holdes fast. Foreningen har ingen tradisjon for å bygge opp vesentlige reserver.

Kost ifm maling de siste fire årene:

Budsjettår	Kostnad ifm maling ihht plan
2018	1.050.000,-
2019	700.000,-
2020	920.000,-
2021	1.270.000,-

Foreningen har periodisk hatt malerarbeidet ute på anbud og har opplevd at kvaliteten på arbeidet som utføres har blitt bedre de seneste årene. Flere av elementene som inngår i malerkostnadene slik som stillasleie og prosjektledelse har blitt rimeligere over tid, men sammenlikning av kostnadene for å male sammenliknbare enheter viser en kostnadsøkning på om lag 10% fra 2018 til 2021.

Omfanget av hva foreningen dekker av vedlikeholds- og utbedringsarbeid har økt betydelig som en konsekvens av at boligmassen blir eldre. Dette gjelder spesielt utskifting av panel, utbedringsarbeid av mur og trapper, bytte av materialer i takutstikk og -konstruksjoner og materialer på verandaer.

Kostnadsutviklingen de siste årene har vært større en den samlede økning i innbetaling til felleskostnader. Foreningen opparbeider seg dermed et økonomisk etterslep som innebærer at det ikke er tilstrekkelige reserver i foreningen til å dekke inn kostnadene de årene aktiviteten er stor. For å kunne gjennomføre malings- og vedlikeholdsarbeid i henhold til foreningens turnusplan, anbefaler styret at de årlige innbetalingene til felleskostnader økes med 17%. Økningen vil ta foreningen gjennom det høye kostnadsåret 2021 og fra 2022 bidra til å bygge en reserve for årene fremover.

Vedlagt ligger et dokument som viser dagens fellesutgifter pr adresse, samt nytt beløp etter økningen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å øke fellesutgiftene med 17% fra 1.juni 2021.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 17% med virkning fra 1/6-2021.

Vedlegg

1. Fellesutgifter HBF 2021.xlsx

Budsjett 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I sak 6 "Økning i fellesutgiftene" har Styret foreslått å øke fellesutgiftene med 17% fra 1/6-2021. Bakgrunnen for dette er godt forklart under sak 6.

I vedlagte budsjett for 2021 er det kolonner for budsjett både med og uten den foreslåtte økningen, samt regnskapstall for 2020.

Til tross for økte fellesutgifter, viser budsjettet et underskudd på kr 78 940,- for 2021. Det skyldes at vi i år har en markert dyrere malingsjobb enn normalt og økningen i fellesutgifter bare gjelder for 7 måneder i 2021.

I tillegg vil vi få utbytte fra Gjensidige mot slutten av året. Utbyttet er ikke med i budsjettet siden vi ikke vet hva det blir, men det vil sannsynligvis dekke store deler av det budsjetterte underskuddet.

Styrets innstilling

Styret er for vedtakforslaget

Forslag til vedtak

Budsjettet for 2021 godkjennes

Vedlegg

1. Budsjett 2021.xlsx

Takprosjekt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har over tid registrert økende antall saker knyttet til tak på våre boliger. Dette har så langt omfattet mindre lekkasjer, i hovedsak knyttet til takbeslag, pipebeslag, overgang til balkonger mv. Det er ikke oppdaget mye råte eller andre vesentlige skader på takene. Generalforsamlingen har uttrykt bekymring for tilstanden på tak og økende kostnader knyttet til felles forsikring hvor antall saker knyttet til vanninntrengning i boligene er en av flere faktorer.

Boligforeningen består av 63 bygninger med til sammen 107 boliger. Boligmassen fordeler seg på 64 tomannsboliger i rekker, 24 frittstående tomannsboliger og 19 eneboliger i rekker. Bygningene ble oppført i perioden 1948 til 1952. Alle tak ble rehabilitert fra 1982 til 1990 og er derfor 30-40 år gamle. Bygningene har noe varierende størrelse, men gjennomsnittlig om lag 100 kvm. takflate. De er oppført med saltak uten arker. Takene har takstein i betong med pipe i pusset teglstein samt ventilasjonskanaler. Opprinnelig ble boligene oppført med råloft. Mange av boligene har senere bruksendret råloft til oppholdsrom, ofte med takvinduer.

Styret har gjennom det siste året gjennomført en markedsundersøkelse for eventuell rehabilitering av tak i boligforeningen. Markedsundersøkelsen avdekket at en fullstendig rehabilitering av alle tak er et omfattende og krevende prosjekt. De samlede kostnadene vil ligge i størrelsesorden 35-40 mill. kroner. Det er samtidig usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden og at denne kan være varierende. Dette må undersøkes nærmere. Prinsipielt vurderer styret at det er tre ulike fremgangsmåter denne saken kan ta videre:

1. Fjerne vedlikeholdsansvaret for tak fra boligforeningens vedtekter

- Innebærer vedtektsendring på generalforsamling. Ansvaret overføres til boligeier, dvs. eiere for enebolig i rekke og sameiere i tomannsbolig (seksjon 1 og 2)
- Fjerner en vesentlig del av det grunnleggende formålet til boligforeningen om å «sikre boligområdet særpreg og miljøkvaliteter» (vedtekter § 1)

2. Tilstandsbasert takreovering

- Det er betydelig varierende status på tak for de ulike boligene
- Styret må i samarbeid med entreprenør vurdere omfang og gjennomføre nødvendig vedlikehold etter prioritering og tilgjengelige midler
- Det må etableres en kapitalreserve for slike oppgaver (økte felleskostnader)

3. Gjennomføre full takreovering i regi av boligforeningen

- Kan gjennomføres over ett til ti år
- Krever betydelig økte felleskostnader over samme periode

- Øker realverdien av boligene.

4. Forslag til alternativ fremgangsmåte nr 4:

Fjerne vedlikeholdsansvaret for tak fra boligforeningens vedtekter, men vedtektsfeste krav til hvordan tak skal være for å sikre boligområdets særpreg og miljøkvaliteter, dvs. takvinkel, taksten, solcellepaneler o.l.

- Innebærer vedtektsendring på generalforsamling. Ansvar overføres til boligeier, dvs. eiere for enebolig i rekke og sameiere i tomannsbolig (seksjon 1 og 2)

- Beholder det grunnleggende formålet til boligforeningen om å «sikre boligområdets særpreg og miljøkvaliteter» (vedtekter § 1)

Styrets innstilling

Styret fremlegger saken for en rådgivende avstemming. Avstemmingen er ikke bindende.

Forslag til vedtak 1

Fjerne vedlikeholdsansvaret for tak fra boligforeningens vedtekter.

Forslag til vedtak 2

Tilstandsbasert takreovering

Forslag til vedtak 3

Gjennomføre full takreovering i regi av boligforeningen

Forslag til vedtak 4

Fjerne vedlikeholdsansvaret for tak fra boligforeningens vedtekter, men vedtektsfeste krav til hvordan tak skal være for å sikre boligområdets særpreg og miljøkvaliteter.

Vedtektssendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret i Holmenhaugen boligforening ønsker å harmonisere vedtektene med praksis og vil derfor gjøre en liten endring i §3.1 a)

Paragrafen lyder i dag som følger:

"3.1. Foreningen skal sørge for:

a) Ytre vedlikehold av bygningene, som omfatter:

-vedlikehold og maling av utvendig panel og brannskillevegger, samt utvendig maling av vinduer og dører.

-vedlikehold av rekkverk og gulv m/sinkbelegg på verandaer.

-vedlikehold av baldakiner.

-vedlikehold/omlegging av tak og takrenner.

-reparasjon av piper og originale ventilasjonskanaler.

-vedlikehold av grunnmur, begrenset til grunnmuren over bakkenivå, ekskludert drenering.

-vedlikehold av trapper"

Styret ønsker å fjerne "og dører" i første avsnitt, altså at vedlikehold og maling av dører utgår fra foreningens ansvar. Dører har ikke vært malt eller vedlikeholdt i foreningens regi på mange år. Det skyldes at svært mange har byttet ut opprinnelige dører og derfor har foreningens mulighet for å vedlikeholde dørene på en rettferdig måte blitt borte.

Med denne endringen vil vedtektene og praksis være lik.

Styrets innstilling

Styret er for vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres ved at "og dører" fjernes fra §3.1 a)

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.