

Innkalling / Dagsorden

årsmøte i Sameiet General Birchs gate 24

tirsdag 26. april 2022 kl. 19.30

som fysisk møte hos Tore og Tove / General Birchs gate 24, 1. etasje

1. Innkalling

Forslag til vedtak: Godkjent

2. Valg av møte-leder

Forslag til vedtak:

3. Valg av referent

Forslag til vedtak: Protokoll signeres av Tomas S L Petersen og Tore Flesjø

4. Årsmelding 2021

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Regnskap 2021

Forslag til vedtak: Godkjent

6. Budsjett 2022

Forslag til vedtak: Budsjett for 2022 inkl en månedlig økning på kr. 500.- pr leilighet fra 1. juni 2022
I tillegg til at hver leilighet innbetaler et engangsbeløp på kr. 2.500.- umiddelbart (faktura kommer fra OBOS).

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

8. Valg av styre og styreledelse for perioden 2022/2023

Forslag til vedtak: Styre og styreledelse fortsetter 2022/2023 med unntak av Eirinn Glattre som er fraflyttet og erstattes av
Kittil Berdal Berg

9. Valg av / bekreftelse signatur-innehavere

Forslag til vedtak: Signatur-innehavere fortsetter 2022/2023

10. Valg av regnskapsfører

Forslag til vedtak: OBOS

11. Framtidige vedlikeholdsoppgaver / oppussing i General Birchs gate 24

Forslag til vedtak: Den framlagte skisse til vedlikeholdsoppgaver i trappeoppgang ønskes gjennomført våren 2023

og finansieres ved at eksisterende boliglån i OBOS Banken utvides med ytterligere kr. 350.000.- fra januar 2023.

Oslo, 19. april 2022

For Sameiet General Birchs gate 24

Tore Flesjø

Tomas L. S. Petersen

Årsmelding Sameiet General Birchs gate 24 - 2021

Drift

2021 har vært et i hovedsak normalt driftsår for Sameiet General Birchs gate 24, selv om det har vært endel små-arbeider for å holde gården normalt ved like.

Det har også i år vært visse uregelmessigheter i driften sentralvarmen, spesielt i høst. Men dette ble etterhvert klaret opp i, selv om det slår noe ut på utgiftssiden.

Vi har også i løpet av sommeren fått ny kledning på uteboden fordi den finèr-kledningen vi hadde ikke riktig holdt "vannet ute». Dette ble gjort ,med relativt stor frivillighets innsats og noe eksternehjelp. Rett oppunder jul ble to av leiligheten i gården rammet av vannskade, etter lekkasje fra en varmtvannsbeholder. Dette ble i hovedsak en forsikrings sak og løst over tid, utover i 2022, med relativt mye håndverkere i huset i en lengre periode.

Økonomi 2021

2021 budsjettet ble lagt stramt opp, blant annet uten økning av felleskostnader. Budsjettet er allikevel i hovedsak fulgt driftsmessig, og ender med et mindre minusresultat på kr. 11.471.

Selv med økninger i strøm utgifter, forsikring og altså noe på vedlikehold/justering av fyringsanlegg. I tillegg kommer den normale avdragsdelen for lån som vises i balansen.

Vurderinger for 2022 / 2023

Budsjett 2022

For kommende år må vi fortsatt regne med økning i utgifter for blant annet strøm, forsikring, internett/TV og kommunale avgifter. Det vil derfor for 2022 være nødvendig med noe økning i fellesutgiftene.

Dette foreslås satt til kr. 500 pr. måned pr. leilighet fra juni 2022. Men, siden dette i praksis gjelder fra 2. halvdel av inneværende år foreslås det samtidig at hver leilighet innbetaler et beløp på kr. 2.500.- for å dekke opp de generelle økningene i utgifter i 1. halvår i år.

Videre vedlikehold

Vi hadde i årsmøtet 2020 oppe forslag om nødvendig oppussing / vedlikehold av trapp-oppgangen i General Birchs gate 24. Det ble vedtatt at vi skulle se dette ann i 2021 og en valgte å utsette dette noe. Det betyr at behovet øker for hvert år som går. Allikevel framstår det, blant annet i lys av at det har vært relativt mye håndverksarbeid i gården i 2022, som mest ansvarlig at en oppussing av trappeoppgangen gjennomføres umiddelbart på nyåret 2023.

Det tilbudet vi innhentet hos tre seriøse leverandører; malerfirma / murerfirma / elektriker, ga følgende ramme:

Budsjett / overslag oppussing av trappeoppgang General Birchs gate 24

Malerarbeider

Trappeoppgang vegger / tak / dører / dørkarmer / trapperekker / gelender
Noe overflatesliping av eksisterende overflater / noe sparkling
Maling av rekkverk / lakking av gelender

kr. 103.375.- inkl. Mva

Gulv / trapper

Grovrens av gulv og tapper / (terraso)
Reparasjon av mindre skader i trappetrinn

Impregnering av trapper og gulv to ganger

kr. 100.968.- inkl. Mva

Elektriske kabler / lamper

Elektriske kabler i trappeoppgangen strammes opp og legges i kanaler på hovedveggene.

Montering av 5 ny taklamper led eventuelt med sensorer

kr. 36.065.- inkl. Mva

kr. 240.000.- inkl. Mva

Reserve

kr. 27.500.-

Totalt

kr. 267.500.- inkl. Mva

Det er logisk å vente noe økning av rammen i lys av den generelle stigning i priser på byggesektoren det siste året.

De aktuelle håndverks-firmaene er: Malermester Kai Olsen, Murermester Henning Pedersen, Fagerborg Installasjon as

Forslag til finansiell løsning

Finansiering foreslås innenfor en ramme på kr 300.00 - 350.000 med utvidelse av eksisterende langsiktige lån tilhørende General Birchs gate 24:

Forslag: Utvidelse av vårt lån (med en tidsramme på 30 år) i OBOS Banken, noe vi har fått opsjon på. Det vil si en form for refinansiering av eksisterende lån.

Dette innebærer en økning av felleskostnadene med henholdsvis kr. 350.- pr. måned pr. leilighet fra 2023.

PS:

En mindre sak: Eventuelt oppgradere kraner på hvert radiatorelemnt i den enkelte leilighet

Etter at det var ustabilitet i fyringsanlegget i høsten 2021, viste det seg at de på sikt ville være fornuftig å skifte

kranene (Danfoss), i alle leilighetene. Det er allerede blitt gjort hos Filip med hell.

Det er lettere å holde en stabil varme på hver radiator, som igjen bidrar til stabilitet i fyringsanlegget totalt.

Kostnaden er ikke så stor og det er naturlig at igangsetting og kostnad tilfaller hver leilighet.

Sameiet General Birchs gate 24

19. april 2022

**SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24
ORG.NR. 987 906 839, KUNDENR. 4505**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	342 000	327 600	342 000	363 000
SUM DRIFTSINNEKTER		342 000	327 600	342 000	363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 702	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-27 143	-26 430	-27 000	-28 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	4	-54 641	-120 527	-60 000	-43 000
Forsikringer		-24 998	-31 167	-30 000	-40 000
Kommunale avgifter	5	-43 217	-42 914	-45 000	-45 000
Energi/fyring	6	-75 140	-43 605	-52 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 382	-19 058	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	7	-23 542	-20 592	-20 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-275 764	-304 292	-256 000	-266 000
DRIFTSRESULTAT		66 236	23 308	86 000	97 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	61	272	0	0
Finanskostnader	9	-77 768	-84 075	-80 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 707	-83 803	-80 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		-11 471	-60 495	6 000	15 000
Overføringer:					
Udekket tap		-11 471	-60 495		

**SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24
ORG.NR. 987 906 839, KUNDENR. 4505**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	147
Kundefordringer		0	12 620
Forskuddsbetalte kostnader		22 857	19 533
Driftskonto OBOS-banken		63 899	116 431
Sparekonto OBOS-banken		43	43
SUM OMLØPSMIDLER		86 800	148 774
SUM EIENDELER		86 800	148 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 429 752	-1 418 282
SUM EGENKAPITAL		-1 429 752	-1 418 282
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 502 310	1 531 234
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 502 310	1 531 234
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 750
Leverandørgjeld		12 954	25 679
Skyldige offentlige avgifter	12	106	0
Påløpte renter		432	426
Annen kortsiktig gjeld	13	750	4 966
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 242	35 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 800	148 774
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2022
Styret i Sameiet General Birchs Gate 24

Tore Flesjø

Tone Bothner Arnesen

Filip Koren Færevaaag

Eirinn Tonje Glattre

Heidi Glattre

Thomas S. L. Petersen

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	342 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	342 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-750
Arbeidsgiveravgift	-952
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 702

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 973
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-458
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 641

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-24 452
Feieavgift	-1 283
Renovasjonsavgift	-17 483
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 217

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 392
Olje/Biomasse	-15 748
SUM ENERGI / FYRING	-75 140

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-16 384
Snørydding	-4 931
Porto	-78
Bank- og kortgebyr	-2 149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 542

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
SUM FINANSINTEKTER	61

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-77 768
SUM FINANSKOSTNADER	-77 768

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,25 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020

-1 549 518

Nedbetalt tidligere

18 284

Nedbetalt i år

28 924

-1 502 310**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-1 502 310**

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-106

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-106**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-750

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-750**
