

Innkalling til ordinær generalforsamling 2016

Skogen Syd Huseierforening

Tirsdag 10.05.2016 kl 18.30-19.45

Tangenten, Læringsrom R



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.
-

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skogen Syd Huseierforening

Tid og sted: Tirsdag 10.05.2016 kl 18.30-1945 Tangenten, Læringsrom R

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 2015

- 2.1. Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2. Godkjenning av årsregnskapet
- 2.3. Budsjett 2016

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

- 4.1. Vaskeri – veien videre
- 4.2. Vedlikeholdsplan 2016-2017

5. Valg

- 5.1. Valg av leder.
- 5.2. Valg av medlemmer til styret.
- 5.3. Valg av varamedlem til styret.
- 5.4. Valg av vaskeriansvarlig
- 5.5. Valg av valgkomité.

Nesodden, 26.04.2016

Skogen Syd Huseierforening
Styret

2308 Skogen Syd Huseierforening

Årsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Styreleder	Ann-Helen Strand	Seljeveien 3, 1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Gudrun Hesselberg	Seljeveien 5, 1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Ian Marks	Seljeveien 1 D, 1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Katarina Jonsson	Seljeveien 7 A, 1450 NESODDTANGEN
Varamedlem	Bjørn Samson Eriksen	Seljeveien 1 A, 1450 NESODDTANGEN

Selskapets styre består av tre kvinner og en mann. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter

Tre leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12. ingen juridiske andelseiere.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977077087.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Avtale nr: 83572693.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 91.234,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet.

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 5 styremøter og behandlet flere styresaker.


Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger.


Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- Vedlikeholdsplan
- Dugnad. Sikre og fordele oppgaver.
- Sosiale møteplasser: Sommerfest og juletreffest.
- Vaskeriet. Innhente priser på tak (ute og inne), elektriker, varmepumpe. Sikre gjennomføring og ferdigstillelse.
- Ny forsikringsavtale. Ferdigstillet forsikringsavtale og tegnet ny skadedyrforsikring.
- Oppfølging av reguleringsplan for Fv 157. Skrive og sende ny høringsuttalelse.
- Canal Digital. Bytte fra Get til Canal Digital.
- Håndtering av naboklager og konflikter. Veiledet og korrespondert med ulike parter.
- Oppgradering av lekeplassen. Vedlikehold av lekeplassapparatene.
- Veimåking. Sikre leveranse av tjeneste.
- Utelys. Bestille kjøp og installasjon av ny pære i gatelys.

Nesodden, 13.04.2016


Ann-Helen Strand
Styreleder


Gudrun Hesselberg
Styremedlem


Ian Marks
Styremedlem


Bjørn Samson Eriksen
Varamedlem

4

Resultatregnskap 2015 Skogen Syd Huseierforening

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	761 520	689 930	756 000	814 000
Sum leieinntekt	761 520	689 930	756 000	814 000
Annen inntekt				
Diverse inntekt	0	2 054	3 000	0
Sum annen inntekt	0	2 054	3 000	0
Sum inntekt	761 520	691 984	759 000	814 000
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	7 050	5 358	10 000	9 165
Styrehonorar	50 000	38 000	40 000	65 000
Driftskostnad				
Energikostnad	2 786	2 153	10 000	10 300
Kostnad eiendom/lokaler	23 363	30 274	10 000	24 500
Kommunale avgifter/renovasjon	250	250	2 000	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	2 704	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	162 978	26 391	200 000	188 000
Revisjonshonorar	8 131	7 330	6 000	6 200
Forretningsførerhonorar	50 679	48 963	40 000	52 000
Annet honorar	11 065	11 750	0	13 000
Kontorkostnad	774	8 677	0	1 000
TV/bredbånd	136 566	136 575	140 000	189 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	141	5 000	0
Kontingenter og gaver	4 400	1 400	2 000	2 000
Forsikringer	208 602	239 871	216 000	197 000
Annen kostnad	10 019	8 649	67 000	10 000
Sum kostnad	679 367	565 783	748 000	774 165
Driftsresultat	82 153	126 202	11 000	39 835
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	9 081	6 155	0	0
Netto finansposter	-9 081	-6 155	0	0
Årsresultat	91 234	132 357	11 000	39 835
Overført til/fra annen egenkapital	91 234	132 357	0	0
SUM OVERFØRINGER	91 234	132 357	0	0

5

Balanse 2015 Skogen Syd Huseierforening
--

	2015	2014
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	85 633	85 633
Sum anleggsmidler	85 633	85 633
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	9 650	38 461
Andre kortsiktige fordringer	8 294	1 678
Forskuddsbetalte kostnader	197 124	233 133
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående bank	818 155	704 487
Sum omløpsmidler	1 033 223	977 759
SUM EIENDELER	1 118 855	1 063 392

6

Balanse 2015 Skogen Syd Huseierforening

2015

2014

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

907 239

816 005

Sum opptjent egenkapital

907 239

816 005

Sum egenkapital

907 239

816 005

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnad

9 170

6 099

Leverandørgjeld

197 537

241 092

Skyldig off. myndigheter

4 910

0

Annen kortsiktig gjeld

0

196

Sum kortsiktig gjeld

211 616

247 387

Sum gjeld

211 616

247 387

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 118 855


1 063 392


Sted: Nesodden

Dato: 13.04.2016


Ann-Helen Strand
Styreleder


Gudrun Hesselberg
Styremedlem


Ian Marks
Styremedlem


Bjørn Samson Eriksen
Varamedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en egen skattekonto.

Noter årsregnskap 2015 Skogen Syd Huseierforening

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2015	2014
3600 Innkrevde felleskostn. drift	756 000	686 250
3617 Leieinntekter diverse I	5 520	3 680
Sum	761 520	689 930

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2015	2014
3999 Andre inntekter	0	2 054
Sum	0	2 054

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	38 000
Sum	57 050	43 358

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2015	2014
6362 Skadedyrutryddelse	0	14 429
6391 Snømåking, strøing	3 975	4 050
6392 Containerleie/tømming	19 388	11 795
Sum	23 363	30 274

Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	250	250
Sum	250	250

Noter årsregnskap 2015 Skogen Syd Huseierforening

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6551 Nøkler, låser o.l.	2 704	0
Sum	2 704	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
6601 Vedlikehold bygg	70 419	8 064
6602 Vedlikehold VVS	3 511	0
6603 Vedlikehold elektro	7 205	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	26 118	17 166
6616 Vedlikehold vaskeri	31 875	0
6619 Dugnadsutbetaling	11 850	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 161
Sum	162 978	26 391

Note 8 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	8 131	7 330
Sum	8 131	7 330

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2015	2014
6716 Honorarkostnader øvrige	2 565	0
6720 Juridisk honorar	7 438	8 250
6721 Juridisk honorar Usbl	1 063	3 500
Sum	11 065	11 750

Noter årsregnskap 2015 Skogen Syd Huseierforening

Note 10 - Andre kostnader

	2015	2014
7718 Fellesarrangement	1 697	2 400
7719 Møter, div. styret	1 500	0
7720 Generalforsamling	3 680	4 341
7770 Betalingskostnader	782	1 907
7772 Omkostninger inkasso	2 311	0
7790 Andre kostnader	1	0
7795 Husleietap	48	0
Sum	10 019	8 649

Note 11 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 633
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	85 633
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2015	2014
1542 Mellomregning BBL Finans	4 260	992
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 034	686
Sum	8 294	1 678

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2450 Gjeld mellomregning	0	196
Sum	0	196

Noter årsregnskap 2015 Skogen Syd Huseierforening

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer		Egenkapital per 31.12
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Årets resultat	816 005	91 234		907 239
Sum opptjent egenkapital	816 005	91 234		907 239
Sum egenkapital	816 005	91 234		907 239

SAK 4.2

Vedlikeholdsplan 2016-2017		Budsjett vedlikeholdskostnader			
		2015	2016	2017	2018
Velhus/vaskeri	Innvendig lett oppussing, panel i tak, male vegger/gulv/vindu Kjøkkenbenk, bord, stoler. Opplegg for vann/avløp til kjøkken. Ny belysning, stikk. Rive gjerde	113 000	100 000	25 000	25 000
Egen garasje	Skifte garasjedør, generell vedlikehold sammen med andre eiere	-	20 000	1 000	-
Lekeplass	Nytt lekeapparat, kontroll og vedlikehold av lekeplassutstyr. Generelt vedlikehold/løv	16 000	70 000	20 000	20 000
Veinett/grunn fellesarealer	Generelt vedlikehold/løv. Tette huller i asfaltert vei.	10 000	80 000	80 000	80 000
Teknisk utstyr	Generelt vedlikehold av henger og blandemaskin	5 000	2 000	2 000	2 000
Sum vedlikeholdskostnader		144 000	272 000	128 000	127 000
Sum Inntekter, husleie/div		810 000	810 000	810 000	810 000

Usbl's oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører, og de viktigste oppgaver er:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
 - Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
 - 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.
-

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA