

Bakkehavn Sambyggelag AS

Styrets årsberetning 2017

Styret har etter generalforsamling 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Johnny Ekroll	Løvsetdalen 10 A, 1188 OSLO
Styremedlem	Axel Bunkan	Løvsetdalen 8 A, 1188 OSLO
Styremedlem	Bjørn Mikalsen	Paal Bergs vei 169 B, 1188 OSLO
Styremedlem	Marthine Seth	Løvsetdalen 12 B, 1188 OSLO
Styremedlem	Heide Mari Olsen	Løvsetdalen 4 B, 1188 OSLO
Varamedlem	Nick Evans	Løvsetdalen 12 A, 1188 OSLO
Varamedlem	Jikke van Lookeren Campagne	Løvsetdalen 4 A, 1188 OSLO

Styret i Bakkehavn Sambyggelag AS består av 2 kvinner og 3 menn. Aksjelaget har 1 ansatt. Aksjelaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Juridiske eiere

Aksjelaget har pr 31.12. ingen juridiske eiere.

Virksomhetens art

Bakkehavn Sambyggelag AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Aksjelaget ligger i Oslo kommune. Aksjelagets organisasjonsnummer er 920 155 154. Det er 108 boliger og ingen næringslokaler i aksjelaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører i 2017 har vært OBOS Eiendomsforvaltning AS. Fra 1.1. 2018 er forretningsfører Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO.

Arbeidsgiveransvar

Selskapet har 1 ansatt vaktmester på deltid (75%). Arbeidsmiljøet anses som godt. Det er ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Forsikring

Aksjelagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP1662188. 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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Aksjelaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden siden siste generalforsamling avholdt 10 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling. I tillegg har det blitt avholdt arbeidsmøter for tilretteleggelse av vedlikeholdsarbeid og drift av selskapet.

Styrets ansvar er blant annet og sørge for forsvarlig økonomisk drift av selskapet. Siden siste generalforsamling har vi derfor gått igjennom avtaler og og planer for å se på økonomien.

Forretningsfører:

Vi hadde benyttet OBOS Eiendomsforvaltning på forretningsførsel siden 1988 og vi hentet derfor inn tilbud på forretningsførsel fra Oslo Bolig og Eiendomsforvaltning (OBF), USBL og OBOS. Etter gjennomgang av tilbudene var USBL sitt tilbud det beste, de tar ca 135.000,- for forretningsførsel fra 01.01.2018.

Løvsetdalen 6 (Vaskeriet):

Ved forrige Generalforsamling ble det antatt at en istandsettelse av vaskeriet som utleielokale ville komme på rundt kr 150.000,-. Etter nærmere undersøkelser viste det seg at dette kunne dreie seg om kostnader til flere hundre tusen, og med inntekter på 10-20.000 i året ville dette derfor aldri svare seg økonomisk. Vi så derfor på andre alternativer, og en omgjøring av LD 6 til leiligheter virket som en god løsning. Det ville gi selskapet en engangsinntekt på rundt 2 millioner og en estimert økning av inntekter fra felleskostnader på rundt 2% årlig. I en uformell internettundersøkelse svarte 25 av 34 at de ønsket at det skulle gjøres om til leiligheter. Vi kalte derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å se om dette lot seg gjøre, siden det ville kreve 2/3 flertall av de fremmøtte for å kunne gå videre med dette. Dette var det ikke interesse for, og heller ingen interesse for å ta kostnadene med å gjøre det om til utleielokale. Styret tar til etterretning at aksjonærene ikke vil ha noen form for aktivitet i Løvsetdalen 6. Styret legger saken i bero til vi får andre signaler.

Forsikringer:

Vi har hentet inn tilbud på forsikring av selskapet gjennom USBL. Etter en gjennomgang av tilbudene Styret valgt å bytte forsikringsselskpa fra If til Profinans. Det var budsjettert med kr 299.000 i forsikringer fra If i 2018 og tilbudet fra Profinans er på rundt kr 170.000,-.

Vedlikehold

Ved siste generalforsamling la styret frem følgende planer for vedlikehold:

Gavler: Etter flere runder med tilbud og alternativer, ble det besluttet å vaske dem og sjekke tilstanden til plankene i gavlene. Det viste seg at det stort sett var brukbart etter at all skitt og løs maling var fjernet. Rotne planker ble byttet ut og vi planlegger maling av dem i 2018. Gavl ved 171B er vanskelig tilgjengelig og trenger egne lift for å fikses. Dette blir gjort i løpet av året.

Callinganlegg: Kostnader med utskiftning er avhengig av om det velges kun audio som vi har i dag, eller audio-video. Det vil dreie seg om fra kr 2.500 per leilighet til kr 7-8.000,-. Styret anser ikke dette som noe vi bør prioritere nå.

Avløpsrør: I henhold til OBOS-prosjekt sin vedlikeholdsplan som ble utarbeidet i 2013, bør vi sjekke avløpsrørene i år. De har en forventet levetid på 50 år, og har passert 60 år. Dersom kontroll av avløpsrørene viser at gjenstående levetid er mindre enn 5 år, må vi sette igang utbedringene av disse i år. I 2009 ble det innhentet tilbud på å legge «strømpe» i avløpsrørene for å forlenge levetiden. Kostnadene ble da estimert til å være rundt 5-6 millioner. Det er antagelig noe dyrere i dag. Dersom vi må igangsette dette i år, må selskapet ta opp lån for å finansiere det. Styret vil eventuelt komme tilbake til dette.

Ladestasjoner EL-biler:

Styret har på bakgrunn av henvendelser fra aksjonærer samt vurdert det faktum at elbilmarkedet ekspanderer relativt hurtig (per 2018 er det registrert 140 000 elbiler i Norge).

Det vises også til endringer i eierseksjonsloven (1.01 2018) for sameier og forventede justeringer i borettslagsloven, noe som gir klare føringer for å legge til rette for lading av elbiler i sameier, bygge- og borettslag. Vi har derfor undersøkt markedet for montering og drift av ladestasjoner i byggelaget.

Det er gjort befaringer og innhentet tilbud for tilkobling og montering av ladestasjoner og opparbeiding av egne parkeringsplasser. I tillegg er det undersøkt om byggelagets el-nett og kapasitet kan tåle drift av flere ladestasjoner. Konklusjon er at el-nettet har tilstrekkelig kapasitet.

Styret mener at det også må knyttes en online betalingsløsning for tilgang til lading ved bruk av kredittkort eller brikke. Det vurderes direkte betaling og/eller en abonnementsordning. Administrasjon av brukere og betaling, samt drift av ladeanlegget vurderes som enkelt og håndterbart.

Styret forutsetter at en slik betalingsløsning skal gi noe overskudd slik at investeringene kan nedbetales over tid.

Etter søknad i desember 2017 til Oslo kommune v/ Miljøetaten er byggelaget tildelt inntil kr 30 000,- i tilskudd til utgifter vedrørende infrastruktur for ladestasjoner.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 4 523 972,- som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak utleie av parkeringsplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 899 366. Dette er kr 113.00 høyere enn budsjettert og halvparten av dette skyldes økte kostnader med fjernvarme og i tillegg økte Canal Digital prisen fra august 2017.

Resultat

Årets resultat på kr 411 315 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var solide kr. 1.407.814,- en økning på noe over 200.000 fra 31.12.2016.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Styret budsjetterer med et tilsvarende årsresultat som for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 616.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Styret har budsjettert med en liten økning i avgiftene for vann/avløp og renovasjon. Festeavgiften økes ikke før i 2019 og er forventet å bli kr 230.000,- i året fra 01.01.2019.

Energikostnader

Budsjettet ble utarbeidet i oktober og det viser seg nå per mars 2018, etter at vi har tallene for 2017 og en kuldeperiode i første kvartal at disse antagelig er underbudsjettert med kr 50-100.000,-.

Forsikring

Denne er budsjettet med kr 299.000 og er overbudsjettet med minst kr 100.000.

Lån

Bakkehavn Sambyggelag AS har lån i OBOS Banken
Annuitetslån med 25 års løpetid. Nominell rente er for tiden 2,6 %.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sted: Oslo, Løvsetdalen 6 Dato: 13. mars 2018

Johnny Ekroll
Styreleder

Axel Bunkan
Styremedlem

Bjørn Mikalsen
Styremedlem

Marthine Seth
Styremedlem

Heide Mari Olsen
Styremedlem