



Blåbærbladet

Informasjon fra styret i Søndre Blåbærstien boligsameie

Nummer 2 ❖ 2017

Innkalling til årsmøte 9. mars kl 19.00 i fellesrommet i kjelleren i nummer 32 (blokka)

Vedlagt finner dere alle papirene til møtet.

Husk at alle må levere registreringsblankett ved ankomst. Eventuelle fullmakter leveres samme sted, ved ankomst.

Etter møtet vil det bli holdt et kort eget møte om saker dere eventuelt har behov for å få debattert. Den enkelte beboer legger i tilfelle selv frem sin sak.



Registreringsblankett

Leveres ferdig utfyllt på møtet

Navn: _____

Adresse: _____

Underskrift: _____



FULLMAKT

Navn: _____

Gir herved: _____

fullmakt til å møte på ordinært sameiermøte 2017, med fulle stemmerettigheter.

Fullmaktsgiver
underskrift: _____



Sameiermøte

Det innkalles til ordinært sameiermøte i
Søndre Blåbærstien boligsameie, 9.3.2017
kl 19.00 i fellesrommet i blokka

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 seksjonseier 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 2014**

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. **Budsjett**

4. **Godtgjørelse til styret**

5. **Andre saker**

Det er ikke meldt inn andre vedtakssaker

6. **Valg**

Nesodden, den 21.2.2017

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.



Årsberetning 2016

Søndre Blåbærstien boligsameie

Søndre Blåbærstien sameies formål er å drive sameiets felles eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Søndre Blåbærstien sameie ligger i Nesodden kommune.

Sameiets styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinært sameiermøte 3.3.2016. Siden da har styret bestått av 1 kvinne og 4 menn som følger:

Leder:	Ellen Larsen (35B)
Styremedlemmer:	Reidar Smeby (21A) Knut Hjelset (39 F) Yngve Solberg (34 B) Francisco Rasmijn (Oscar)(32 F)
Varamedlem:	Heidi Olsen (35 E) Nina Koren Viksjø (33 G)

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2016 hatt 11 styremøter og behandlet 100 styresaker, med stort og smått.

Overdragelse av leiligheter

17 leiligheter har det siste året skiftet eiere, og det har blitt fordelt 10 garasjeplasser og 2 uteplasser.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12. en juridisk andelseier. Den juridiske eieren eier totalt 1 seksjon.

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 971257059. Det er 135 leiligheter og ingen næringslokaler i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If. Avtale nr.: SP581407.

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 på kr1 471 507, hovedsakelig fordi utbedring av setningsskader ikke ble gjennomført som planlagt i 2016. For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

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

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjeld. Gjelden i sameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet. Sameiet har per 31.12.2016 kr 3 667 216 på konto.

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

Lån

Sameiet har et lån hos Nordea på kr 14 842 034 per 31.12.2016.

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

- Egenkontroll og eksternkontroll av blokka.
- Egenkontroll el anlegg 1 stk i garasje

- Eksternkontroll el anlegg i garasje og trapper i blokka.
- Nye risikovurderinger i løpet av året, ingen.
- Egenkontroll av lekeplass, 5 stk kontrollert en gang via Lekeplasskontrollen. De farepunktene som ble påpekt er under korrigering eller apparatet er byttet ut.

Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet

Informasjon:

Syret er opptatt av at beboerne skal ha løpende kjennskap til hva som skjer og har i tillegg til web-sidene delt ut Blåbærbladet med 12 nummer i perioden, i tillegg til årsmøtepapirene.

Det er sendt ut oppfordring til å teste brannvarslere, og ha brannøvelser.

Infrastruktur og fellesgoder:

I januar 2016 ble det montert rekkverk i bakken mot sør.

Trapper og gelendre på fellesarealer har blitt malt av innleid maler.

Søppelskur

Det er i perioden bygget 4 søppelskur, ett stort ved blokka, 2 små i Bakevja og ett litt større ved Kråkeslottet.

Parkeringsplassen

I perioden er det inngått avtale om borttauing av hensatte biler. 2 biler er tauet bort etter at ordningen ble innført.

Asfalt og gatelys

Asfalten i vår del av Blåbærstien er veldig slitt. Etter henvendelse til kommunen har de reparert de største hullene, men kommer ikke til å helasfaltere på nytt med det første.

I løpet av høsten 2016 ble det montert nye gatelys. Det er kommunen som eier lysene og har gjennomført utskiftingen etter mange henvendelser fra styret.

Trehusene:

I perioden har beboerne beiset sine seksjoner. Det ble kjøpt inn beis til alle på fellesskapets regning.

Mose på takene

Det ble i perioden gjennomført at forsøk med mosefjerning og impregnering av taksteinene. Dette ble vurdert å være alt for dyrt, og ble derfor avsluttet etter at taket på to rekker var renset. Styret arbeider videre med alternative løsninger.

Blokka

De reparasjoner som er gjort på blokka i perioden knytter seg til varmekabler og fliser i trappene, som har måttet repareres. I sammenheng med at alle trehusene ble malt, malte beboerne i blokka også sine rekkverk og annet treverk. Treverk ved fellesrommet og på gavlene ble malt av innleid maler.

Utearealene

Ordningen med tunkontakter begynte å fungere for alvor i perioden, og dugnadene ble i stor grad organisert tunvis. Det er gjennomført to ordinære dugnader der mye ryddearbeid i vegetasjonen ble gjennomført. Fellesgjerdet og lekestativer ble malt, og området generelt ryddet. Det var rekordstor deltakelse på dugnadene, som ble avsluttet med pizza og prat. Vårdugnaden ble avholdt i pøsende regn, og pizzaspisingen ble derfor utsatt til en egen pizzafest i juni.

Uavhengig av dugnadene er beskjæringen av furutrærne nå nesten ferdig gjennomført.

Sameiet har kjøpt en del store kulesteiner som i perioden er plassert ut på tunene, til å balansere på, og sitte på.

Det er satt opp nytt lekestativ ved blokka og på tun Kråkeslottet. Noen lekestativ er flyttet til bedre egnet plass. Sameiet har en avtale med Lekeplasskontrollen, som gjennomfører befaring en gang per år for å finne eventuelle farlige punkter som må utbedres.

I januar 2017 ble det montert tilgjengelige beredskapsstiger på strategiske plasser. Disse er ment å brukes kun ved brann eller annen beredskap. Stiger til maling og reparasjoner finnes i garasjen.

Saker under arbeid og planlegging:

Stabilisering av 34 og 31-rekka – Enkelte hus i disse rekkene står på sviktende grunn, og noe bæring har falt ned. Dette vil bli stabilisert med ny bæring. Det har tatt tid å finne en entreprenør, men arbeidet vil komme i gang i 2017. Dette arbeidet vil også omfatte enkeltseksjoner i 35-rekka.

Brannsikring – Norsk brannvern har gjennomgått alle boenheter og påpekt mangler ved varsling og beredskap for slukking. Styret vil vurdere om det er grunnlag for å gjøre noe felles med brannsikring. Et oppgradert system er blant annet avhengig av økonomi.

Vedlikeholdsplan og HMS – Styret har inngått en avtale med USBL om å ta i bruk et system for vedlikeholdsoppfølging. Dette vil bli tatt i bruk i løpet av 2017.

Nesodden, 21.02.2016

Styret i Søndre Blåbærstien sameie



Ellen Larsen, Leder

Yngve Solberg
Styremedlem

Knut Hjelset
Styremedlem

Francisco Rasmijn (sign.)
Styremedlem

Reidar Smeby
Styremedlem

Resultatregnskap 2016 Søndre Blåbærstien

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 636 382	4 630 312	4 603 000	4 603 000
Sum leieinntekt		4 636 382	4 630 312	4 603 000	4 603 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	350	0	0	0
Sum annen inntekt		350	0	0	0
Sum inntekt		4 636 732	4 630 312	4 603 000	4 603 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	27 495	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	195 000	200 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	48 315	0	0	88 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	246 087	169 232	162 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	109 273	125 541	131 000	116 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	30 168	47 190	50 000	50 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 323	2 037	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	954 198	1 415 513	3 000 000	3 453 000
Revisjonshonorar	9	25 749	11 150	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		185 842	179 439	185 000	192 000
Annet honorar	10	106 937	453 103	20 000	100 000
Kontorkostnad		1 934	174	3 000	3 000
TV/bredbånd		556 227	495 873	506 000	556 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	3 764	1 000	0
Forsikringer		471 176	456 125	471 000	491 000
Annen kostnad	11	169 798	23 255	25 000	30 000
Sum kostnad		3 165 225	3 604 891	4 799 200	5 564 200
Driftsresultat		1 471 507	1 025 421	-196 200	-961 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 642	43 743	5 000	5 000
Rentekostnad		589 312	638 169	629 658	567 605
Netto finansposter		569 670	594 426	624 658	562 605
Årsresultat		901 837	430 995	-820 858	-1 523 805
Overført sameiekapital		901 837	430 995	0	0
SUM OVERFØRINGER		901 837	430 995	0	0

Balanse 2016 Søndre Blåbærstien

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	12	360 535	0
Andre driftsmidler	12	973 627	0
Sum anleggsmidler		1 334 162	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 784	5 048
Kundefordringer		10 400	3 200
Fordringer skader		111 250	0
Andre kortsiktige fordringer	13	8 196	7 310
Forskuddsbetalte kostnader		646 084	2 006
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 667 216	5 132 683
Sum omløpsmidler		4 491 931	5 150 247
SUM EIENDELER		5 826 093	5 150 247

Balanse 2016 Søndre Blåbærstien

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 744 368	-10 646 205
Sum opptjent egenkapital		-9 744 368	-10 646 205
Sum egenkapital	16	-9 744 368	-10 646 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 842 034	15 561 885
Innskuddskapital		92 273	92 273
Sum langsiktig gjeld		14 934 307	15 654 158
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 099	12 351
Leverandørgjeld		508 942	13 071
Påløpne renter		98 900	98 040
Annen kortsiktig gjeld	15	24 213	18 833
Sum kortsiktig gjeld		636 154	142 294
Sum gjeld		15 570 461	15 796 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 826 093	5 150 247

Sted: _____

Dato: _____

Ellen Larsen
Styreleder

Yngve Solberg
Nestleder

Francisco M. Rasmijn
Styremedlem

Knut Hjelleset
Styremedlem

Reidar Smeby
Styremedlem

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

Leieinntekter 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 felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 201 692	4 201 045
3609 Leie parkering	303 690	302 867
3616 Leietillegg varmtvann	115 200	115 200
3690 Andre leieinntekter	15 800	11 200
Sum	4 636 382	4 630 312

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2016	2015
3999 Andre inntekter	350	0
Sum	350	0

Solgt materialer til en beboer.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	27 495
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	200 000	195 000
Sum	228 200	222 495

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 - Energikostnader

	2016	2015
6200 Strøm- / energikostnader	246 087	169 232
Sum	246 087	169 232

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2016	2015
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	22 200
6360 Annet renhold	0	128
6362 Skadedyrutryddelse	24 933	23 281
6391 Snømåking, strøing	14 375	14 375
6392 Containerleie/tømming	69 965	65 557
Sum	109 273	125 541

Note 6 - Kommunale avgifter

	2016	2015
6329 Kommunale avgifter	30 168	47 190
Sum	30 168	47 190

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6500 Verktøy og redskaper	12 415	0
6540 Inventar	1 037	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 565	2 037
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 169	0
6552 Driftsmateriell	3 604	0
6581 Programvare	532	0
Sum	31 323	2 037

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	12 266	74 867
6602 Vedlikehold VVS	36 032	380 356
6603 Vedlikehold elektro	7 850	120 888
6610 Andre vaktmestertjenester	22 750	7 664
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	68 244	799 449
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	6 694
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 874	0
6630 Egenandel forsikring	6 000	6 000
6641 Malerarbeider	240 359	2 053
6642 Snekkerarbeid	23 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	501 751	0
6648 Vedlikehold dører og porter	27 072	12 844
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	4 698
Sum	954 198	1 415 513

Note 9 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	25 749	11 150
Sum	25 749	11 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Pga endring i faktureringsprinsipp hos revisor, blir det en skjevfordeling av Revisjonshonoraret mellom 2015 og 2016. I tillegg har man funnet ut at sameiet er blitt fakturert med for lavt beløp i 2015, og dette er etterfakturert i 2016. Dette bidrar til å øke skjevfordelingen. Den reelle økningen i revisjonshonoraret er 3,4% fra 2015 til 2016.

Note 10 - Andre honorar

	2016	2015
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 333	0
6730 Teknisk honorar	103 604	453 103
Sum	106 937	453 103

Note 11 - Andre kostnader

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	19 885	15 741
7719 Møter, div. styret	5 100	1 950
7720 Sameiemøte	0	2 194
7770 Betalingskostnader	1 001	3 294
7772 Omkostninger inkasso	0	59
7790 Andre kostnader	143 769	0
7795 Husleietap	43	17
Sum	169 798	23 255

Her er det kostnadsført et gjerde som er oppført på kommunens tomt. Gjerdet kostet kr. 140.312,50. Normalt ville dette blitt aktivert som en eiendel i balansen, og avskrevet over en periode. I og med at det er oppført på annenmanns eiendom, så vurderer vi denne "eiendelen" som såpass usikker at den kostnadsføres i sin helhet.

Note 12 - Varige driftsmidler

	Søppelboder	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	1 018 912	363 565
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 018 912	363 565
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 285	3 030
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	973 627	360 535
Årets avskrivninger :	45 285	3 030
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	15	10

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2016	2015
1542 Mellomregning BBL Finans	6 445	4 619
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 751	2 691
Sum	8 196	7 310

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	67140508611
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.93 %
Beregnet innfridd:	30.10.2031
Opprinnelig lånebeløp:	16 071 039
Lånesaldo 01.01:	15 561 885
Avdrag i perioden:	719 851
Lånesaldo 31.12:	14 842 034
Saldo 5 år frem i tid:	10 824 754

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140508611	1	141 597	141 597
	21	137 697	2 891 637
	18	136 478	2 456 604
	23	122 289	2 812 647
	7	115 901	811 307
	5	114 536	572 680
	3	112 000	336 000
	2	108 246	216 492
	18	96 495	1 736 910
	9	93 959	845 631
	3	90 107	270 321
	6	88 840	533 040
	1	88 592	88 592
	1	64 362	64 362
	10	63 144	631 440
	7	61 827	432 789

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
2937 Påløpte energikostnader	24 213	16 157
2979 Andre forskudd	0	2 676
Sum	24 213	18 833

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 646 205	901 837	-9 744 368
Sum opptjent egenkapital	-10 646 205	901 837	-9 744 368
Sum egenkapital	-10 646 205	901 837	-9 744 368

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styreleder jobber i underkant av 20 % stilling for sameiet. De øvrige styremedlemmene har jobbet noe mindre, men et stipulert timetall tilsier at styrets samlede innsats tilsvarer ca 50 % stilling.

Styret ber derfor om at det samlede honoraret for styrets arbeid i 2016 settes til kr 240 000 og fordeles som følger: Styreleder kr 85 000, og hvert styremedlem kr 38 750 hver.

Sak 6 – Valg

Reidar Smebye flytter, og har bedt om avløsning. Valgkomiteens innstilling er som følger:

Ellen Larsen – ett år igjen, ikke på valg

Yngve Solberg – ett år igjen, ikke på valg

Knut Hjelleset – ett år igjen, ikke på valg

Oscar Rasmijn – ett år igjen, ikke på valg

Frode Sørensen (37 a) – Velges for 2 år

Varamedlemmer til styret:

Bodil Haug (34 f) – Velges for ett år

Camilla Fosse (34 c) – Velges for ett år

Valgkomité har vært:

Kathrine Rath, Tore Kvalheim og Gaute J. Gaarder