

**Til sameierne**

## **SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER**

### **ÅRSMØTE 2015**

Det innkalles herved til årsmøte som avholdes torsdag 9. april 2015, kl. 18.00 på Skovheim.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsberetning og regnskap 2014, se vedlegg
3. Vedlikehold, utskifting av inngangsdørene til leilighetene. Finansieres over driften 2015 og bruk av vedlikeholdsfond
4. Budsjett 2015, se vedlegg
5. Ominnredning av dagligstuen i 2. etg. østfløyen til hobbyrom
6. Valg

Oslo, den 25. mars 2015  
for styret i Sameiet Skovheim Eldreboliger

  
Knut Kopstad  
Advokat/forretningsfører

# Sameiet Skovheim Eldreboliger

ORG. NR. 914346827

## Styrets årsberetning 2014

Styret har siden årsmøtet i april 2014 hatt følgende sammensetning:

Anne Marie Johansen	Styreleder
Gustav Fr. Huseby	Styremedlem
Kjell Karlsen	Styremedlem
Benthe Vik Andreassen	Styremedlem
Liv Graham	Styremedlem
Karin Haavardsholm	Varamedlem
Marit Føyen	Varamedlem

Advokatfirmaet Kopstad & Nilson AS v/ adv. Knut Kopstad er engasjert som forretningsfører.

EN Revisjon AS v/revisor Christian Eriksen er sameiets revisor.

11 seksjoner har skiftet eier i 2014. Det er avholdt to styremøter. I tillegg har styret hatt kommunikasjon pr. mail og telefon.

Sameiet Skovheim Eldreboliger (SSE) ble stiftet ved konstituerende møte den 16.12.1993. SSE består av 88 seksjoner. Det er inngått en driftsavtale mellom SSE og Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo (SKBO) som regulerer driften av Skovheim Allsenter. Vedtekter for SSE ble sist endret i 2001.

Styrets oppgaver har i regnskapsåret 2014 vært å følge opp vanlig drift og vedlikehold i SSE i tillegg til de rehabiliteringsarbeidene som ble vedtatt på årsmøtet i 2014.

Sameiet har i 2014 hatt et samarbeid med Kastellet brannstasjon i forbindelse med et fadderprosjekt for å bedre brannsikkerheten. Det blir foretatt en evaluering av dette arbeidet i 2015 som vil danne grunnlaget for styrets forslag til eventuelle tiltak utover det som er lovbestemt.

SSE har ikke hatt ansatte i regnskapsåret 2014. Vaktmestertjenester utføres av Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo på timebasis. Renholdstjenester kjøpes fra ESP Helse AS.

Allsenteret har levert tjenester i form av trygghetstjeneste, kulturarrangementer, matservering m.m. Det har vært stor aktivitet i 2014 med mange populære sammenkomster. Det utføres et betydelig arbeid av en rekke frivillige medarbeidere bl.a. for å holde kostnadene innenfor budsjettet.

Det er lagt ned mye arbeid for å få til en formålseffektiv drift.

Benthe Vik Andreassen er daglig leder for Allsenteret.

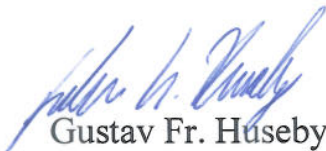
Sameiet tilstreber å overholde myndighetenes krav til likestilling.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for et boligsameie.

Sameiet har gjennomført store vedlikeholdsoppgaver i 2014. Vinduer og balkongrekkverk er skiftet og det er foretatt utbedring av fasader og balkongsøyler. Arbeidene er foretatt til en lavere kostnad enn budsjettet, og sameiet har derfor redusert det vedtatte låneopptaket til kr. 2.700.000.

Regnskapet for 2014 viser et underskudd på kr. 3.662.532 mot budsjettet kr. 5.558.000. Underskuddet er dekket ved nevnte låneopptak og overføring fra vedlikeholdsfond. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Nordstrand, den 11. mars 2015

  
Gustav Fr. Huseby

  
Anne Marie Johansen

  
Kjell Karlsen

  
Benthe Vik Andreassen

  
Liv Graham

**SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER**

Resultat pr. 31.12.14

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
<b>Driftsinntekter</b>					
Innbetalte Fellesutgifter		6 292 650	6 290 000	6 032 152	6 480 000
Diverse inntekter		41 472	40 000	40 460	40 000
Sum driftsinntekter		<u>6 334 122</u>	<u>6 330 000</u>	<u>6 072 612</u>	<u>6 520 000</u>
<b>Driftskostnader</b>					
Vaktmester, renhold		289 895	275 000	264 287	290 000
Kommunale avgifter		279 609	280 000	265 991	290 000
Strøm		277 164	350 000	337 281	310 000
Vedlikehold	2	4 909 380	6 900 000	392 190	2 000 000
Småanskaffelser		17 186	30 000	27 537	30 000
Forretningsførsel		173 000	173 000	167 134	178 000
Revisor	3	9 750	10 000	500	10 000
Allsentertjenester		3 599 550	3 385 000	2 555 912	3 700 000
Kontorutgifter		14 209	10 000	8 498	15 000
Forsikringer		112 641	115 000	111 526	120 000
Kabel-TV avgifter		174 053	180 000	169 854	180 000
Bygslingsavgift		155 206	155 000	155 206	155 000
Sum driftskostnader		<u>10 011 642</u>	<u>11 863 000</u>	<u>4 455 916</u>	<u>7 278 000</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 677 520</b>	<b>-5 533 000</b>	<b>1 616 696</b>	<b>-758 000</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		36 524	35 000	29 245	15 000
Finanskostnader		21 536	60 000	1 685	120 000
Sum finansposter		<u>14 988</u>	<u>-25 000</u>	<u>27 560</u>	<u>-105 000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 662 532</b>	<b>-5 558 000</b>	<b>1 644 255</b>	<b>-863 000</b>

Budsjettet forutsetter at felleskostnadene økes med 2,5 % fra 1. juli 2015

**SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER**

Balanse pr. 31.12.2014


Eiendeler	2014	2013
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Fordringer felleskostnader	58 938	5 503
Andre fordringer	0	199 572
Sum fordringer	<u>58 938</u>	<u>205 075</u>
Bank, kontanter etc.	2 381 815	2 150 981
<b>Sum omløpsmidler</b>	2 440 753	2 356 056
<b>Sum eiendeler</b>	<u>2 440 753</u>	<u>2 356 056</u>
 <b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital		
Årets resultat	-3 662 532	1 644 255
Vedlikeholdsfond pr. 1/1	2 119 012	474 757
Sum opptjent vedlikeholdsfond	<u>-1 543 520</u>	<u>2 119 012</u>
 <b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
DNB	2 700 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	885 949	174 685
Påløpne renter	3 096	
Påløpne kostnader	0	0
Forskudd leietakere	80 678	62 358
Annen korts.gjeld	314 550	
Kortsiktig gjeld	<u>1 284 273</u>	<u>237 043</u>
<b>Sum gjeld</b>	3 984 273	237 043
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<u>2 440 753</u>	<u>2 356 056</u>

Nordstrand 11. mars 2015

  
Anne Marie Johansen

  
Gustav Fr. Huseby

  
Kjell Karlsen

  
Liv Graham

  
Benthe Vik Andreassen

## SAMEIET SKOVHEIM ELDREBOLIGER

Noter pr. 31.12.14

- 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og god regnskapsskikk i små foretak.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året, og det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### 2 Vedlikehold uteareal

Felling av trær og div. vedl.hold ute	30 216
Norsk Gartnerservice AS	10 241
<b>Sum vedlikehold uteareal</b>	<b>40 457</b>

### 2 Vedlikehold bygning

K. Moen, service inngangsdør	9 141
AS Watt	15 901
Kirkens bymisjon, byggeledelse utskiftning vinduer	59 553
Rep. ytterdør	14 198
Oslo Prosjektbygg, vinduer, fasader m,m,	4 524 471
Trioving, div. sylindersett	14 105
JTH, rep.av dør	6 975
JTH, Troaxvegger lager	34 500
JTH, retting av stolpe	7 963
Leithe & Christiansen, rep. hoveddør og callinganl.	5 838
Tetting av vannlekkasje	6 594
Thorendahl, rep. av vegg	3 500
Varmekabel, inngangsparti	57 625
Skifte markeringslys	11 080
<b>Sum vedlikehold bygning</b>	<b>4 771 444</b>

### 2 Vedlikehold teknisk anlegg

AS Watt	9 569
Pærer, kjetting og hengelåser	2 277
Heiskostnader	17 760
Varslingsanlegg	6 776
Bryn Byggklima, serviceavtale	10 172
Sprinklerservice	5 529
Panelovner og nødlis	18 909
Rep. av vaskemaskiner og tørketromler	7 320
<b>Sum vedlikehold teknisk anlegg</b>	<b>78 313</b>

### 2 Vedlikehold veianlegg

Avregning Skovheim veianlegg	19 167
	<b>19 167</b>

### Sum Vedlikehold

**4 909 380**

### 3 Revisor

EN Revisjon AS	9 750
	<b>9 750</b>