

Styrets arbeid i 2017

I perioden har det vært avholdt 8 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling den 16. november 2017, samt et større antall uformelle møter samtidig som styret har fordelt en rekke løpende oppgaver mellom seg. Arbeidet i styret er omfattende.

Styrets arbeid er rettet mot å sørge for et løpende godt vedlikehold av borettslagets eiendommer, sørge for økonomisk styring samt legge forholdene til rette for et godt bomiljø hvor fellesskapets interesser ivaretas samtidig som det gis plass for den enkeltes frihet.

Økonomi

Det vises til note inntatt i årsoppgjøret.

Borettslaget har et lån i OBOS Bank på kr 9.500.000,-. Styret vurderte risikoen for en stigende rente som stor og valgte å inngå en avtale med banken hvoretter kr 5.000.000,- av lånet er bundet til en rente på 3,20% fast i 10 år. De øvrige kr 4.500.000,- løper til en flytende rente for tiden 2,25%. Denne del av lånet skal avdras som et annuitetslån over 25 år, første avdrag er pr. 30/11-2018. Styret antar at vi etter søknad kan få innvilget ytterligere avdragsfrihet.

I forbindelse med ominnredningen i Grendehuset med 2 gjesterom ga en av beboerne et rentefritt lån på kr 400.000,-. Lånet tilbakebetales med kr 100.000,- pr. år og står pr. 31/12-2017 til rest med kr 200.000,-.

Styret er av den oppfatning at borettslagets finansielle stilling er god.

Vedlikehold

Styret har etter vedtak installert data med muligheter for bruk av Get systemet i begge gjesterom samt til bruk for data i Grendehusets forsamlingsrom.

Styret arbeider med en 3-års vedlikeholdsplan.

Grandeveien 1 A og B – Legesenteret – Historie – Kontrakt

Legesenteret ble i forbindelse med etableringen av borettslaget utskilt fra borettslaget som en egen seksjon. Kari Lene Holte kjøpte seksjonen fordi hun ønsket å bidra til at det ble etablert et legesenter for beboerne på Bygdøy. Oslo Kommune leiet i alle år seksjonen, men leieforholdet opphørte i slutten av 2016 da legen gikk i pensjon. Bygdøy Boligspareklubb og Grandeløkken Borettslag har over lengere tid samarbeidet med eieren for å omgjøre seksjonen til en A- og B-leilighet, samt innlemme disse i borettslaget. Denne omdannelsen har funnet sted og leilighetene er solgt til Cecilie Røer og Signe Marie Fadum og overtatt av disse.

For leilighetene gjelder borettslagets vedtekter som for de øvrige, dog således at takstgrunnlaget er leilighetenes kostpris. Overdragelsen er godkjent av Bygdøy Boligspareklubb og Grandeløkken Borettslag. Borettslaget består nå av 50 leiligheter.

Styret har deltatt i de forhandlinger som har vært ført og vil uttrykke sin tilfredshet over eierens imøtekommenhet og at leilighetene nå er innlemmet i borettslaget.

Bilbruk – Parkering

Vi har registrert at det fremdeles er økende og utstrakt bilkjøring av forskjellig karakter på våre stikkveier. Styret ber medlemmene om å påse se at minst mulig unødvendig kjøring blir ivaretatt. Eksempel taxi levering og henting blir minst mulig brukt og helst ikke etter kl. 22 om kvelden. Vennligst følg husordensreglene.

Det vil bli en bedre skilting og henvisning til gate nr. i Grandeveien

I P.T.Mallings vei vil det bli tydeligere skilting for blindvei og av- og påstigning.

Brannsikring og HMS

Vi har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll og brannforebyggende tiltak. Det er avholdt kontroll som skal omfatte alle leiligheter. Styret har mottatt en rapport som viser at det er registrert mangler, og at enkelte leiligheter ikke er blitt kontrollert. Styret vil følge opp ved kontroll og sørge for at alle leiligheter bli kontrollert og at påviste mangler blir rettet.

Styret vil anbefale alle beboere å installere komfyrvarsler og vil ta stilling til om dette skal ansees som en fellesutgift eller ikke.

Ellers har HMS arbeidet blitt ivaretatt av styrets representant.

Fellesskap

Styret har som et av sine mål å bidra til et hyggelig bomiljø. Vi holder Sommerfest og Julefest i vårt Grendehus.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 2 463 038,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1 823 859,-.

Resultat

Årets resultat på kr 419 769,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 846 645,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midler bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetninger for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 3 251,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grandeløkken Borettslag.

Lån

Grandeløkken Borettslag har lån i OBOS Banken.

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 borettslaget 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.

Oslo, 15 april 2018

Styret i Grandeløkken Borettslag

Thore Jan Klever (leder) Dag Erik Nordlie Hanne Kristine Aasen

Jens Dedichen Grete Voss Heiberg Jan Helge Brinchmann