

STYRETS ARBEID i 2016

I perioden har det vært avholdt 9 styremøter 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 god 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

Borettslagets har på grunn av omfattende forsømt vedlikehold over lang tid de siste år brukt store beløp til vedlikehold av borettslagets bygninger samt andelseiernes carporter i nedre vei P.T.Mallings vei.

Styret har forhandlet med Obos banken om å refinansiere alle lån til ett lån med mye lavere renter (vi hadde følgende lån):

Nordea Banken kr. 6.200.000 med avdrag og renter på 6,22 % bundet til juni 2017 og Obos Banken kr. 2.750.000 med avdrag og renter på 3,25 % + en kassakreditt på kr. 500.000.

Disse ble slått sammen til 9.500.000.- i Obos Banken med en rente på nominell rente for tiden på 2,250 % og effektiv rente for tiden på 2,290 %.

Det nye lånet på kr. 9.500.000 bedrer borettslagets likviditet.

Vårt lån stort 400.000 er gitt av en av andelseier og løper over 4 år. Lånet satte oss i stand til å bygge gjesterom i Grendehuset. Lånet løper rentefritt og med avdrag på kr. 100.000 pr. år. Vi har i 2016 nedbetalt lånet etter avtale med kr. Kr. 100.000. Neste avdrag på kr. 100.000 forfaller til betaling 29.05.2017.

Styret mener at de fleste store vedlikeholdsoppgaver er utført og at borettslagets økonomi er under meget god kontroll.

Vedlikehold

Forsamlingslokalet i Grendehuset er renoverert med maling av toaletter, inngangspartiet og selve lokalet til en kostnad på ca. 15.000,-. I tillegg vil vi gå til innkjøp av TV og medfølgende utstyr til bruk for beboere og utlån.

Vi har malt carportene i P.T.Mallings vei ved å bruke egen maler, og derved sparte vi ca. kr. 50.000 i forhold til tilbud fra et firma.

Grandeveien 1 A og B – Legesenteret – Historie – Kontrakt

Det var et alminnelig ønske på Bygdøy om et legesenter. 2 leiligheter (1 A og 1 B) ble i den anledning utskilt som egen seksjon fra borettslaget da dette ble etablert i 1984. Seksjonen

ble kjøpt av Kari Lene Holte og utleid til Oslo kommune til bruk som legesenter. Kari Lene Holte skal ha takk for at hun derved bidro aktivt til at bydelen fikk sitt eget legesenter. Leiekontrakten utløp sommeren 2016, og Oslo kommune valgte dessverre ikke å fornye denne.

Bygdøy Boligspareklubb og Grandeløkken Borettslag har over lengere tid samarbeidet med eieren for å finne ut om noen av Bygdøy Boligspareklubbs medlemmer kunne være interessert å kjøpe en enhet av leilighetene A og B. (legesenteret) Etter å ha bekjentgjort saken for sine medlemmer, har Bygdøy Boligspareklubb valgt å ikke gå videre i saken grunnet liten interesse. Grandeløkken borettslags forkjøpsrett anses etter dette bortfalt. Seksjonen har plikt til å betale fellesutgifter samt innordne seg borettslagets vedtekter så langt disse passer. Holte arbeider med en plan for hvorledes seksjonen kan rehabiliteres for deretter å bli tilbudt for salg. Grandeløkken Borettslags styre har valgt en komité som har kontakt med Holte og Bygdøy Boligspareklubb.

Forhandlinger er blitt holdt i en meget god tone og forståelse mellom partene og vi i Grandeløkken Borettslag venter spent på videre fremdrift i prosjektet som vil utlyses i løpet av vår/sommer 2017.

Bilbruk – Parkering

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

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

Styret har registrert at det fortsatt er en økning av bilkjøring på våre stikkveier. Styret anser det derfor nødvendig å vurdere strengere tiltak for å begrense denne bilkjøring.

Brannsikring og HMS

Det er avtale inngått 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 arbeider med spørsmålet om å innføre plikt til å ha komfyrvvarsler og vil ta stilling til om dette skal ansees som en fellesutgift eller ikke.

(Her kommer inn HMS rapport fra DEN)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 547 446.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 010 704.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 73 104 som foreslås belastet konto for opptjent egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr. 526 877 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter Oslo Kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgifter for 2017

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe høyere kostnader i 2017

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr. 5 252,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1 januar 2017, 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.

Innskuddsrente i Obos-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,65 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffelser. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 31 mars 2017

Styret i Grandeløkken Borettslag

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

Jens Dedichen Grete Voss Heiberg Jan Helge Brinchmann