

Styrets årsberetning for 2015

1. Styret, drift

Ved generalforsamlingen 25 mars 2015 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Ruth Tomter	Erich Mogensøns vei 36
Styremedlem	Henriette Eriksen	Erich Mogensøns vei 28
Styremedlem	Olav Kvello	Erich Mogensøns vei 16

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og sekretær.

Borettslagets forretningsførsel er ivaretatt av **S. R. Norbergs Eiendomskontor AS**, og revisjonen er foretatt av **Probus Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Kjell Inge Bugge Sandnes Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ellers engasjert ved behov.

Borettslagets e-postadresse: LB@Linderudbo.no

Vaktmestrenes e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

I perioden (25.03.2015 – 29.03.2016) er det avviklet **15** styremøter, samt en del arbeidsmøter og befaringer med forskjellige entreprenører og håndverkere.

2. Økonomi

Styret har valgt å legge seg på et aktivitetsnivå i samsvar med økonomien. Vi fikk dessverre en del uforutsette utgifter hovedsakelig pga vannskader og at soilrøret i EMv 28 røyk. Styret så seg da nødt til å øke husleien siste halvår av 2015.

3. Vaktmester

Styret har også dette året leid inn Petter Holt som vikar/avlastning i ferier og ellers ved behov. Styret mener dette fungerer veldig bra. Timene som Petter Holt har vært vaktmestervikar er ført opp under Personalkostnader, mens timer brukt til vedlikehold er ført under vedlikehold.

4. Vedlikehold av bygninger

I år sprakk et soilrør i EM 28. Dette innledet et større arbeid med avløpsrør i kjelleren i EMv 26-28-30. Skaden var så omfattende at alle matbodene måtte fjernes. De ble først satt opp igjen i 2016

- **Vannmålere** er montert på inntaket i hver blokk. Vi regner med å spare penger på å betale for vann etter faktisk forbruk, i stedet for etter Oslo Kommunes anslag basert på antall husstander.
- Vi har skiftet rør og montere stoppekraner i U-etasje i EMv 26-36. I EM14-24 ble dette arbeidet gjort i 2014.
- **Trappevasken** har ikke holdt ønsket kvalitet det siste året. «Alfred Renhold» gikk konkurs i 2015, og gjenoppsto som «Bygg og renhold», som fortsatte uten ny kontrakt. Styret har nå sagt dem opp, og tegnet ny kontrakt med «Økonomiske Løsninger AS». De tar over fra starten av april.
- **Heisene** har nå passert forventet levetid, og det er begrenset tilgang på reservedeler. Styret har innhentet tilbud på utskifting av heiser fra 4 leverandører, og vil engasjere en ekstern konsulent til å gå igjennom disse. Styret ber om fullmakt til å velge leverandør og ta opp lån til utskiftingen i Forslag 1.
- "**Forholdsregler for Tekniske anlegg i leilighetene**" oppdateres fortløpende, og kan hentes på borettslagets Internet-sider www.Linderudbo.no. Dokumentet bør spesielt leses ved overtakelse av leilighet, og før man starter oppussing.

5. Garasjene

EL-biler: Styret mener det blir for dyrt å oppgradere el-anlegget i samtlige garasjer til å tåle lading av el-biler.

- Vi har fått antydning en pris på 15.000 kr/garasje for enkeltvis oppgradering, men da må tilførselskablene frem til garasjene først oppgraderes.
- Vi har bedt kommunen om å sette opp to ladestasjoner i EMv, tilsvarende de i Linderudveien og i Statsråd Mathiesens vei nær Linne Hotel.

Linderud boligsameie 1 sa fra 1. januar 2016 opp leieavtalen for garasjen til vår hjullaster (traktor). Denne er for høy til å gå inn i eksisterende garasjer, og Styret har to alternative steder for ny garasje:

- Bygge en forlengelse av EMv 12
- Bygge ved siden av trafostasjonen ved EMv 26.

Derlick arkitekter er engasjert for å utrede de to alternativene, se Forslag 2.

6. Parkering

Styret har sett seg nødt til å få tauet bort i underkant av 10 biler som enten har vært feilparkert eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis.

Parkeringsplassen bak Linderud Storkiosk har i dag ingen ledige plasser.

Styret vurderer å utlyse parkeringsplasser på samme måte som for garasjer, da enkelte ønsker å bytte til en plass nærmere blokken de bor i.

- Gjesteparkeringsklassene 1 – 19 IKKE er for beboerne i borettslaget.
- Gjesteparkeringsbeviset skal være lett synlig, med telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes.

7. TV- Kabelanlegget

- **CanalDigital** påpeker at våre TV-dekodere nå har nådd 5 års alder, og er både utdatert og utgått. De har to alternative dekodere, «Mini» og «PVR». Siden prisforskjellen på disse bare er 10 kr/mnd., har Styret valgt «PVR» som kan ta opp programmer.
- **CanalDigital** hadde et avbrudd på 10 dager for kanaler fra Discovery Networks (inkl. TV-Norge) fra 1. februar i år. I tillegg manglet TV2-kanaler i et halvt år 2014-2015. Avtalen skal nå fornyes, og Styret forsøker å få inn en klausul om redusert betaling for grunnpakken hvis slikt skulle gjenta seg. Vi har derfor ennå ikke signert den nye avtalen for programmer og PVR.
- Prisen på fellesavtale for grunnpakke for TV og basis Internet var 225 kr/måned/leilighet fra 1. april 2015. Ny pris inkl. dekodebytte ser ut til å bli 268 kr, men kan øke pga. ny avtale med Discovery networks.
- **OBS:** TV-dekoder m/tilbehør skal følge leiligheten ved salg/utleie. Skilt på dekodere gjør dette klart, men likevel mangler dekode stadig når ny eier overtar. Selger av leiligheten skal evt. dekke manglende dekode.
- **Internet:** I borettslagets fellesavtale er Internet-hastighet 2/2 Mb/s inkludert. Over halvparten av beboerne med kabelmodem har bare denne hastigheten, som i dag ikke kan kalles bredbånd. Styret foreslår å øke hastigheten i fellesavtalen, se Forslag 5.

8. Vaskeriene

En tørketrommel er byttet ut i vaskeriet EMv 30. Firma «Clean Power» har rensset alle luftekanalene, og rørene til tørketromlene er byttet.

Styret har sett på betalingsløsninger fra DSI og Miele for vaskeriene, men fant at den ene ikke var god nok, og den andre for dyr.

Vår hovedleverandør Roderik-Jako har utsatt sin løsning til sommer/høst 2016. Styret avventer denne, og beklager forsinkelsen. Bankkort er første ønske, men mobilbetaling kan også bli en mulighet.

9. Fjernvarme

- Det er montert nye og kraftigere sirkulasjonspumper for varmtvann i alle blokkene. Man har gjennomgått sirkulasjonssystemet og gjort noen justeringer. Stabiliteten for varmtvann skal nå være tilfredsstillende.
- Målerne for fjernavlesning av varmeforbruk i leilighetene er byttet ut, etter 10 års drift. I skrivende stund gjenstår det 8 leiligheter hvor man ikke har kunnet kommet inn. Oppgjøret for fjernvarmen ble forsinket og skjøvet på gang på gang, til stor frustrasjon for så vel styret og beboerne. Det nye systemet vil tilby beboerne avlesning av eget forbruk via en web-side, men dette er ennå ikke klart hos firmaet Ista.
- I varmesentralen i EM 12 er det montert målere for hvert av de tre lagene som deler den, i tillegg til den felles måleren på hovedinntaket. Tidligere ble fordelingen mellom lagene foretatt ut fra målinger i leilighetene.

10. Utearealene

- Sommeren 2015 totalrenoverte vi endelig lekeplassene våre. Det er veldig hyggelig å se at så mange barn har tatt dem i bruk.
- Det ble anlagt 1 nye hellelagte sitteplass på plenen ved garasjen ved EMv 14-18, til det åttekantete bordet. Det samme ble gjort på gressplenen foran EMv 20-24, der ble det i tillegg lagt nye heller og kantsteiner på plassen der tørkebåsene sto.
Planen var å lage hellelagte sitteplasser ved de to siste blokkene også, men beboeraksjoner der markerte klart at dette var uønsket.
- Styret har blitt oppfordret til å søke om bomiljøtilskudd. Vi har tatt oppfordringen fra Groruddalssatsingens Områdeløft, og søkt om tilskudd til to hellelagte uteplasser og skifte av huskestativer. Styret har liten tro på at dette blir innvilget, og presiserer at disse tiltakene kun blir gjennomført hvis vi får bomiljøtilskudd.

- Styret så seg nødt til å fjerne det meste av buskene på haugen bak EMv 26-30, da dette ble et gjemmested for narkomane. På resten av området er busker tynnet ut litt, og noen syke trær er fjernet. I grøntområdene er det er jevnet ut ved å fylle på matjord.

11. Kildesortering av avfall

Vi har igjen fått beskjed av kommunen at vi må bli flinkere til å kildesortere.

- Renholdsverket sorterer posene etter farge med en maskin: Matavfall (grønn), Plast (blå), Restavfall (handlepose), metall/glass (glasscontainer), papp/papir (papircontainer).
- Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.

12. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

13. Velferdssaker

- Det var 50 år siden alle leilighetene i Borettslaget sto ferdige i 2015. Det ble feiret med en jubileumsmiddag på Linne Hotell, lørdag 25. april, der 77 beboere deltok. Det var en trivelig kveld med god mat og hyggelig selskap. Mange satte pris på Thor Solbergs tilbakeblikk på Linderuds historie. Dette kan leses på www.Linderudbo.no.
- Det var satt av midler til både 50-årsfest i bydelen og en familietur til Tusenfryd. Den siste ble det dessverre ikke noe av før høststengningen.
- Tradisjonen tro arrangerte styret førjulstur til Strømstad - Sandefjord i november. Det var 65 deltakere på årets jubileumstur.

14. Overføring/salg av leieligheter

I løpet av 2015 er det overdratt i alt 20 andeler, derav 2 i henhold til forkjøpsrett. Det har vært 1 tvangssalg.

15. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2015.

16. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 6. mars 2016

Ole Jørgen Hernæs

sign.

Styreleder

Tore Botne

sign.

RuthTomter

sign.

Henriette Eriksen

sign.

Olav Kvello

sign.

LINDERUD BORETTSLAG II									
RESULTATREGNSKAP									
		Regnskap		Regnskap		Budsjett			
Driftsinntekter		2015		2014		2015			
						2016			
Husleie		kr	11.709.960	kr	11.912.910	kr	11.724.000	kr	12.069.000
Parkeringplassleie		kr	160.123	kr	165.060	kr	160.000	kr	155.000
Garasjeleie		kr	602.000	kr	581.530	kr	580.000	kr	595.000
Tomteleie Holt		kr	67.500	kr	67.375	kr	67.000	kr	67.000
Refusjon fra varmeregnskap		kr	30.000	kr	30.000	kr	30.000	kr	30.000
Vaskeripenger		kr	113.400	kr	109.980	kr	80.000	kr	90.000
Andel Fellesstyret		kr	14.399	kr	26.187	kr	20.000	kr	10.000
Andre inntekter		kr	126.802	kr	166.563	kr	150.000	kr	100.000
Purregebyr		kr	6.919	kr	5.848	kr	5.000	kr	5.000
Sum inntekter		kr	12.831.103	kr	13.065.453	kr	12.816.000	kr	13.121.000
Driftskostnader									
Revisjonshonorar		kr	21.500	kr	35.313	kr	35.000	kr	48.000
Styrehonorar		kr	180.000	kr	180.000	kr	180.000	kr	180.000
Forretningsførsel		kr	433.008	kr	433.007	kr	433.000	kr	443.000
Personalkostnader	Note 4	kr	630.690	kr	596.527	kr	650.000	kr	650.000
Vedlikehold: bygninger		kr	804.255	kr	1.139.131	kr	1.480.000	kr	1.250.000
Vedlikehold: VVS		kr	2.520.048	kr	1.130.538	kr	800.000	kr	1.200.000
Vedlikehold: vaskeri		kr	95.358	kr	66.264	kr	70.000	kr	80.000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr	1.048.153	kr	1.072.571	kr	1.150.000	kr	750.000
Vedlikehold: TV-anlegg		kr	-	kr	-	kr	50.000	kr	-
Vedlikehold: heiser		kr	863.284	kr	300.442	kr	600.000	kr	900.000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr	201.083	kr	47.205	kr	50.000	kr	100.000
Strøm		kr	359.849	kr	348.432	kr	400.000	kr	400.000
Trappevask		kr	378.083	kr	379.993	kr	390.000	kr	500.000
Gebyr TV/internett		kr	999.750	kr	942.884	kr	1.000.000	kr	1.050.000
Andre driftskostnader	Note 5	kr	431.252	kr	374.608	kr	614.000	kr	400.000
Forsikring		kr	510.277	kr	473.375	kr	500.000	kr	593.000
Kommunale avgifter		kr	1.645.284	kr	1.317.969	kr	1.535.000	kr	1.661.000
Avskrivning		kr	97.493	kr	97.492	kr	97.000	kr	97.000
Sum driftskostnader		kr	11.219.367	kr	8.935.751	kr	10.034.000	kr	10.302.000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr	1.611.736	kr	4.129.702	kr	2.782.000	kr	2.819.000
Renteinntekter		kr	35.759	kr	42.042	kr	35.000	kr	10.000
Pantegjeldsrenter		kr	1.495.669	kr	2.003.140	kr	1.656.000	kr	1.295.000
Netto finansposter		kr	-1.459.910	kr	-1.961.098	kr	-1.621.000	kr	-1.285.000
Årsresultat		kr	151.826	kr	2.168.604	kr	1.161.000	kr	1.534.000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital									
Info:									
Nedbetalt på lån		kr	1.920.184	kr	1.532.537	kr	1.862.000	kr	2.036.000

LINDERUD BORETTSLAG II						
Noter til regnskap 2015						
Regnskapsprinsipper						
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.						
Note 1	Bygninger					
	Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876.					
	De er fullverdifsikret for kr 800 millioner.					
Note 2	Traktor					
	Traktor ble kjøpt inn i 2006 sammen med Boligsameiet Linderud I til kostpris kr 612.500. Linderud Borettslag II's andel utgjorde kr 478.000. Etter tidligere avskrivninger og kjøpt ut L I er den oppført i balansen med kr 75.505. Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Avskrives over 10 år					
Note 3	Langsiktig gjeld					
	Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 2,35 %/nedbet 2037					
	Lånet er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 69.000 til store leiligheter med kr 183.000.					
Note 4	Personalkostnader	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016	
	Vaktmesterlønn	kr 331.563	kr 307.416			
	Vikartjeneste	kr 128.686	kr 126.562			
	Telefon	kr 4.486	kr 4.103			
	Arbeidstøy	kr 2.495	kr 299			
	OTP	kr 22.334	kr 21.983			
	Yrkesskade	kr 10.458	kr 10.380			
	Påløpne feriepenger	kr 48.447	kr 46.398			
	Arbeidsgiveravgift	kr 82.221	kr 79.386			
		kr 630.690	kr 596.527	kr 650.000	kr 650.000	
Note 5	Andre driftskostnader					
	Vaskerikort-kostnader	kr 9.419	kr 7.420	kr 6.000	kr 10.000	
	Gårdsutstyr	kr 32.012	kr 30.905	kr 50.000	kr 45.000	
	Snørydding	kr 30.380	kr 29.224	kr 30.000	kr 31.000	
	Skadedyrbekjempelse	kr 26.372	kr 22.231	kr 25.000	kr 27.000	
	Husleieservice	kr 78.449	kr 77.547	kr 79.000	kr 79.000	
	Containertømming/søppel	kr 89.940	kr 98.585	kr 100.000	kr 100.000	
	Telefon	kr 7.511	kr 7.494	kr 12.000	kr 8.000	
	Andre kostnader	kr 41.871	kr 48.106	kr 50.000	kr 42.000	
	Gaver	kr 9.267	kr 9.725	kr 20.000	kr 10.000	
	Velferdsmidler	kr 65.908	kr 2.940	kr 200.000	kr 5.000	
	Selvangivelsesskjemaer	kr 23.192	kr 22.190	kr 23.000	kr 24.000	
	Bankgebyr	kr 16.931	kr 18.241	kr 19.000	kr 19.000	
		kr 431.252	kr 374.608	kr 614.000	kr 400.000	
	Disponible midler					
	Disponible midler 01.01.15	kr 2.207.610				
	Resultat 31.12.15	kr 151.826				
	Avdrag lån	kr -1.920.184				
	Avskrivning	kr 97.493				
	Disponible midler 31.12.15	kr 536.745				