

Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

Velkommen til årsmøte, mandag 29.4.2019 kl. 19.00 i Havestuen, Abildsø skole.

Innkallelsen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleskogen Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. husstand. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Innkallelse til årsmøte

Ordinær årsmøte i Lilleskogen Huseierlag
avholdes mandag 29.4.2019 kl. 19.00 i Havestuen, Abildsø skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. SAKER TIL BEHANDLING (forslag med begrunnelse side 16)

- A) Utskiftning av kloakkrør
- B) Elbil-lading
- C) Garasjene mot Østensjøvann
- D) Forslag om sammenslåing av garasjelag
- E) Forslag om å bytte revisor

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 18.3.2019
Styret i Lilleskogen Huseierlag



Erik Martiniussen



Robert Fjeld



Svein Joar Horve

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Martiniussen	Svaneveien 25 C
Styremedlem	Robert Fjeld	Grågåsvæien 1 C
Styremedlem	Svein Joar Horve	Svaneveien 31 B
Varamedlem	Hilde Elvevold Randgaard	Svaneveien 23 C

Valgkomiteen

Christiane Jordheim Larsen	Grågåsvæien 3 D
Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lilleskogen Huseierlag

Huseierforeningen består av 62 leiligheter.

Lilleskogen Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979338457, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Grågåsvæien 1 A-D
Grågåsvæien 3 A-D
Grågåsvæien 5 A-D
Grågåsvæien 7 A-D
Grågåsvæien 9 A-D
Svaneveien 14 A-B
Svaneveien 16 A-B
Svaneveien 18 A-B
Svaneveien 19 A-D
Svaneveien 20 A-D
Svaneveien 21 A-D
Svaneveien 22 A-D
Svaneveien 23 A-D
Svaneveien 24 A-B
Svaneveien 25 A-D
Svaneveien 26 A-B
Svaneveien 27 A-B
Svaneveien 28 A-B
Svaneveien 29 A-B
Svaneveien 31 A-B

Gårds- og bruksnummer :

161	158	159	160	161
162	163	164	165	166
167	168	169	170	171
172	173	174	175	176
177	190	191	192	193
194	195	196	197	198
199	200	201	202	203
204	205	206	207	208
209	210	211	212	213
214	215	216	217	218
219	220	221	222	223
224	225	226	227	228
229	230	231		

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lilleskogen Huseierlag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Utskiftning av bunnledninger

Mest tid har gått med på å kartlegge tilstanden på huseierlagets bunnledninger, hente inn anbud på utskiftning av vann- og kloakkrør, og planlegge arbeidet rundt dette. Da styret tiltrådte var det allerede skiftet ut bunnledninger og stoppekraner i to av 8 rekker og planlagt utskiftning i en til. For å få bedre oversikt over tilstanden på de resterende bunnledningene bestilte styret en kamerainspeksjon av samtlige bunnledninger. Denne inspeksjonen ble gjort i september av Tore Orvei A/S og Gravco. Styret benytter anledningen til å takke for god samarbeide med de husstandene som ble direkte berørt av inspeksjonen.

Inspeksjonen avdekket alvorlige feil på alle rør som ble inspisert. På denne bakgrunn besluttet styret å hente inn tilbud på å få skiftet ut samtlige bunnledninger i en samlet operasjon. Det ble også sendt ut informasjon til huseiere og arrangert informasjonsmøte om saken. Arbeidet med å skifte ut bunnledninger og utvendige stoppekraner startet i april.

Kjøp av fellesareal

Som kjent kjøpte huseierlaget i 2001 et større areal (bnr.161/13), den gang festet av Lille Langerud Sameielag V av Oslo kommune. Prisen var 1,657,000, i tillegg til dokumentavgift og tinglysningsgebyr. 27.8.2007 (*fem år etter at salget var gjennomført*) mottar daværende styreleder i Lilleskogen huseierlag brev fra kommunen om saken. I brevet framkommer det at salget ble nektet tinglyst av Oslo skifterett og byskriverembetet, grunnet manglende dokumentasjon på hvem som var styremedlemmer i Lille Langerud

sameierlag V (overbygget). Det er uklart om huseierlaget har blitt informert om dette før, eller hvorfor man ikke oppdaget denne feilen tidligere. Av ukjente årsaker ble ikke saken prioritert, og flere purringer fra kommunen blir ikke fulgt opp.

Da kommunen igjen purret på saken i 2015, besluttet daværende styre å sette advokat på saken. Men til tross for flere års arbeid, klarer ikke denne advokaten å løse floken.

Da det nye styret tiltrådte, ble det obs på at advokaten gjennom årenes løp hadde fakturert nesten 140.000 kroner i advokattjenester. Da det dukket opp en ny faktura på 30.000, valgte det nye styret å sette advokatens arbeid i bero. Til tross for at advokaten hadde vært engasjert i saken i to og et halvt år, var styrets oppfatning at det ikke hadde vært noen substansiell utvikling i saken.

Styret tok i stedet initiativ til et eget møte med kommunen om saken. Dette ble avholdt i juni 2018. Styret har siden ført dialog med kommunen om saken og jobbet for å løse saken på egenhånd. Saken har også vært til behandling i Lille Langerud Sameielag V, da dette sameielaget fremdeles står som formell fester av tomten. Etter å ha startet direkte dialog med kommunen om saken, ble advokaten som var hyret inn i 2015 sagt opp. Styret besluttet også å klage på advokatens siste faktura og fikk denne ettergitt.

Feil innkreving av fellesavgift

Da styret tiltrådte, kom det for en dag at Obos over en periode på 15 måneder hadde krevd inn for lite fellesavgift fra huseiere med festetomt. Dette ble i dialog med OBOS rettet opp, ved å øke festeavgiften til disse huseierne over en periode på 12 måneder. I forbindelse med saken kom det opp spørsmål om hvordan festeavgiften var fastsatt, og styret har å denne bakgrunn ettergått informasjon om tomtestørrelser og den enkeltes festeavgift

Trafikksikring

Styret har montert nye "barn leker-skilt" både i Grågåsvæien og Svaneveine.

Garasjene mot Østensjøvann

Ekeberg Eiendom Holding som framfester tomt av oss mot Østensjøvann (bnr. 161/12), har ikke betalt festeavgift til huseierlaget siden 2013. Garasjene var tidligere eid av TB Holding, som betalte festeavgift til oss, og et eventuelt salg skulle etter framfestekontrakten med dem, vært godkjent av Lille Langerud Sameielag V. En slik godkjenning foreligger ikke. Styret var i høst i dialog med Kartverket for å få dokumentert hvordan salget kunne bli godkjent.

Styret er misfornøyd med Ekeberg Eiendom Holdings forvaltning av garasjeanlegget. Garasjene står og forfaller og det er uvisst hvem som leier dem. Samtidig har huseierlaget tapt mye penger på at Ekeberg Eiendom Holding ikke har betalt festeavgift. På bakgrunn av ny informasjonen hentet inn fra Kartverket besluttet styret i desember å klage på godkjenning av salget i 2013. Advokat Kristoffer Aasebø i Bull og Co er hyret inn på en begrenset kontrakt for å bistå med klagen. Klagen ligger fortsatt til behandling hos Kartverket.

Lille Langerud Sameielag V

Styret i Lille Langerud Sameierlag V har diskutert om laget bør oppløses og at man heller bør inngå en samarbeidsavtale mellom Svaneveien sameielag og Lilleskogen huseierlag. Dette fordi dagens ordning er både kostbar og byråkratisk (to styrer, to regnskapsførere etc). Styret i Lilleskogen har diskutert fordeler og ulemper med en slik oppløsning og har

vært i dialog med Oslo kommune for å finne ut om festekontrakten kan splittes mellom Lilleskogen og Svaneveien. Men dette virker vanskelig.

Nye Poststativ

Posten har bedt Lille Langerud Sameirlag V om å samle andelseiernes postkasser på 8 stativ. Styret har diskutert ulike løsninger og samarbeidet med Svaneveien Sameieielag for å finne en best mulig løsning.

Festeavgift for garasjelagene

Styret har hatt en konstruktiv dialog med garasjelag 1 og garasjelag 2, som forvalter garasjeanleggene ned mot idrettsanlegget. Ingen av garasjelangene har betalt festeavgift til huseierlaget på flere år, og det har i dialog med garasjelangene blitt inngått nye avtaler om innbetaling.

Kartlegging av elbil-muligheter

Styret startet etter jul et arbeid for å kartlegge mulighetene for å få etablert ladestasjoner for elbiler. Flere ulike løsninger har blitt diskutert, både hva gjelder antall plasser, plassering og kapasitet. Styret har forberedt saken for behandling på årsmøtet 2019.

Søppelløsning

Styret har undersøkt muligheter for å få en mer praktisk løsning med nedgravde søppelcontainere. Saken er foreløpig satt i bero, i påvente av at andre saker blir finansiert og løst først.

Andre saker

Styret har etablert egen facebook-gruppe for huseierlaget og en felles e-post for styret. E-postlister for huseierlagets medlemmer har blitt oppdatert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2.541.134.

Dette er kr 97.089 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevning av festeavgift. Andre inntekter er utfakturert skyldig festeavgift fra tidligere år.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 10.587.

Dette er kr 36.413 lavere budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjetterte utgifter utomhus ikke er utført..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1.235.656 og foreslås overført egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1.663.282. Tallet er høyt, men midler vil bli benyttet til rørutskiftning i 2019 (se under).

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.247.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av bunnledning/avløpsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Budsjettet er lagt inn med en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene er budsjettert uforandret. For huseierlaget er dette felles utebelysning.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 20.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleskogen Huseierlag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2019.

Etterfakturering for tidligere ikke innkrevd festeavgift kr. 8.381 bortfaller f.o.m. 1.9.2019. Samlet er driftsinntekter dermed noe lavere for 2019 enn for 2018.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Lilleskogen Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Lilleskogen Huseierlag om består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Building a better
working world

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2019
ERNST & YOUNG AS


Kjell Andersen
statsautorisert revisor

LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 543 089	1 271 496	1 446 000	1 614 000
Andre inntekter	3	998 045	134	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 541 134	1 271 630	1 446 000	1 614 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-100 535	-97 943	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-10 055	-44 711	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-10 587	-356 620	-47 000	-1 247 000
Forsikringer		-397 221	-375 359	-404 000	-417 000
Garasjer		0	0	-6 000	0
Kostnader sameie	14	-394 467	-370 863	-391 000	-435 000
Energi/fyring		-2 000	-1 500	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 844	-247 566	-257 000	-263 000
Andre driftskostnader	9	-61 825	-41 912	-51 000	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 307 369	-1 610 058	-1 340 000	-2 606 000
DRIFTSRESULTAT		1 233 765	-338 428	106 000	-992 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 421	1 238	0	0
Finanskostnader	11	-531	-1 113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 890	125	0	0
ÅRSRESULTAT		1 235 656	-338 303	106 000	-992 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-338 303		
Til opptjent egenkapital		1 235 656	0		

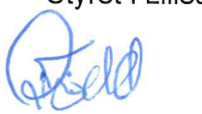
LILLESKOGEN HUSEIERLAG
ORG.NR. 979 338 457, KUNDENR. 7327

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	32 100	36 282
SUM ANLEGGSMIDLER		32 100	36 282
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 943	10
Kortsiktige fordringer	12	172 156	174 269
Driftskonto OBOS-banken		1 744 905	497 603
SUM OMLØPSMIDLER		1 922 003	671 883
SUM EIENDELER		1 954 103	708 165
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 695 382	459 726
SUM EGENKAPITAL		1 695 382	459 726
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 912	53 641
Leverandørgjeld		182 105	167 759
Annen kortsiktig gjeld	13	50 704	27 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		258 721	248 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 954 103	708 165
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	176 807	168 850

Oslo, 18. mars 2019,
 Styret i Lilleskogen Huseierlag


 Erik Martiniussen


 Robert Fjeld


 Svein Joar Horve

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 446 088
Festeavgift	63 477
Festeavgift (etterinnkreving 2017/2018)	33 524
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 543 089

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	992 000
Festeavgift (etterinnkreving 2017/2018)	6 045
SUM ANDRE INNTEKTER	998 045

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-10 055
SUM KONSULENTHONORAR	-10 055

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS.	-9 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 524
(Utskiftning bunnledninger og utvendige stoppekraner er årsak til de høye utgiftene i 2019.)	
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 587

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 093
Container	-15 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 000
Driftsmateriell	-5 304
Andre fremmede tjenester	-724
Trykksaker	-484
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 281
Porto	-2 042
Kontingenter	-1 550
Bankgebyr	-3 250
Velferdskostnader	-7 303
Konstaterte tap	-3 761
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 825

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 807
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
Andel renteinntekter i Lille Langerud Sameielag V	72
Andre renteinntekter	456

SUM FINANSINNTEKTER	2 421
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel rentekostnader i Lille Langerud Sameielag V	-531
---	------

SUM FINANSKOSTNADER	-531
----------------------------	-------------

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	172 156
---	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 156
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lille Langerud Sameielag V - avregning 2018	-50 704
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 704
-----------------------------------	----------------

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Lilleskogen Huseierlag betaler sin forholdsmessige andel, 45,95%, av sameiecostnader i Lille Langerud Sameielag V.

Selskapets andel i Lille Langerud Sameielag V vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Lille Langerud Sameielag V er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Utskiftning av kloakkrør

Åpen diskusjon om fremdriften

B) Elbil-lading

Mange medlemmer av huseierlaget har etterlyst stasjoner for lading av elbiler. Samtidig vet vi at det er satt nasjonale mål om at alt nybilsalg av 2025 skal være elbiler. Dette vil øke behovet for ladestasjoner. Likevel er det få av huseierlagets medlemmer som har elbil i dag. Styret ser for seg en gradvis innfasing av ladepunkter for elbil og ber om tilslutning til at det bygges *minst* 8 ladepunkter det kommende året, med mulighet for utvidelse.

Forslag til vedtak:

«Styret gis myndighet til å etablere minst 8 ladepunkter for elbil med mulighet for utvidelse. Plassene fordeles slik at man får minst 4 ladepunkter innerst i Svaneveien og 4 ved søppelstativet i svingen av Svaneveien.»

C) Garasjene mot Østensjøvannet

Informasjon om status for garasjene mot Østensjøvann

D) Sammenslåing av garasjelag (Forslag fra Sigurd Langseth)

«Årsmøtet ber styret forhandle med garasjelagene om muligheten for å overta administrasjonen av garasjene og se på muligheten for å bygge nye garasjer med lademuligheter.» (Begrunnelse i eget vedlegg).

E) Bytte av revisor

Styret innstiller Alpha Revisjon AS Statsautoriserte Revisorer som selskapets revisor fra f.o.m. 2019. Firmaet er benyttet av flere selskaper i OBOS.

SAK D) Sammenslåing av garasjelag**Begrunnelse på forslag fra Sigurd Langeseth (grågåsvæien 7a)****Våre tre garasjelag:**

I vårt huseierlag finnes det i dag tre forskjellige garasje lag, et carportlag innerst i Svaneveien og to garasjelag nede ved fotballbanen. Undertegnede har en garasjeplass i det eldste garasjelaget (administreres av Nils Røren). Vi har ikke noen formelle papirer på at denne garasjeplassen er vår. Skulle gjerne hatt en tinglysning på denne garasjeplassen. Kjenner ikke til hvordan dette er gjort i de to andre lagene.

Hvis sameiet ser på mulighetene til få på plass ladepunkter til el –biler så bør vi samtidig se på mulighetene til og få oppgradert det elektriske anlegget i de forskjellige garasjene slik at det kan bli montert godkjente ladere.

I dag er det tre personer som administrerer disse lagene med tanke på forsikring, betaling av tomtefeste til huseierlaget, måking, vedlikehold , regnskap og innkalling til dugnad. Vi bør undersøke muligheter for å slå disse tre garasjelagene sammen eller aller helst at styret i huseierlaget selv overtar alt ansvar. Spesielt hvis huseierlaget tar ansvar for fremtidige ladepunkter til el-biler.

Det vil etterhvert bli et behov for oppgradering av det eldste garasjelaget. Slik det er i dag så er det kun 7-9 garasjeplasser som blir brukt til det opprinnelige formål nemlig oppbevaring av biler. Resten av garasjeplassene blir brukt som bod oppbevaring. Hvis man i løpet av noen år bygger nye garasjer og disse blir utvidet i både høyde og bredde vil jeg anta at det mange flere som vil ta i bruk garasjene til oppbevaring av biler.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Erik Martiniussen, Svaneveien 25 C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Svein Joar Horve, Svaneveien 31 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Robert Fjeld, Grååsveien 1 C

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Hilde Elvevold Randgaard, Svaneveien 23 C

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Christiane Jordheim Larsen, Grååsveien 3 D

Alf Kjetil Walgermo, Svaneveien 22 C

I valgkomiteen for Lilleskogen Huseierlag

Christiane Jordheim Larsen

Alf Kjetil Walgermo

Annet om huseierlagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1154177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.