Huseby Senior Residens Borettslag

Styrets årsberetning for borettslagets virksomhet i 2015

1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden 01.01.2015 – 25.03.2015 (før sammenslåingen av HSRB og HSRB 2) bestått av:

Einar P. Vågen, leder
Kirsti Mork, nestleder
Harald Pedersen, sekretær
Eva Michelsen, styremedlem
Roald Skram, varamedlem
Asle Johansen, varamedlem (fra 18. juni 2014)

Nåværende styre har i perioden 25.03.2015 – 31.12.2015 (etter sammenslåingen av HSRB og HSRB 2) bestått av:

Arild Arildset, leder (valgt for 2 år)
Eva Michelsen, styremedlem (valgt for 2 år)
Hilde Bosch, styremedlem (valgt for 1 år)
Harald Pedersen, styremedlem (valgt for 1 år)
Einar P. Vågen, styremedlem (DES-klubbens representant) (valgt for 1 år)
Steinar Hynne, varamedlem (valgt for 1 år)
Per Egil Amble, varamedlem (DES-klubbens personlige representant) (valgt for 1 år)

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. Generelle opplysninger

A Huseby Senior Residens Borettslag ble stiftet 14.06.2013 og har organisasjonsnummer 912 111 024

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:
554 Huseby Senior Residens Borettslag
Fakturamottak BORI
Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA
Borettslaget kan også motta faktura i pdf/tiff på faktura@bori.no

Borettslaget består av 73 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Marta Korsets vei 1, 2, 3 og 4 samt Husebytorget 2- 8.

Eiendommen har gnr 37 bnr 830 og gnr 37 bnr 832 i Skedsmo kommune.

Eiendommen består i tillegg av 73 underjordiske parkeringsplasser pluss 4 gjesteparkeringsplasser.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

C Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er inngått serviceavtaler om jevnlig inspeksjon/kontroll av teknisk infrastruktur på eiendommen. En gjenstående serviceavtale for sprinkleranlegg er under arbeid.

Styret har engasjert en person som ivaretar HMS-funksjonen. Borettslaget har vedtak om å takke ja til tilbud om opplæring for utpekt styremedlem og den HMS-ansvarlige så snart BORI kunngjør kurs for HMS-funksjonen.

E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter hvor til sammen 120 saker har vært behandlet. (Saker er definert som punkter på dagsorden der resultatet av saksbehandlingen er protokollert i møtereferat)

Av saker som har vært behandlet i styret er andelseierne informert om til sammen 35 saker hvorav 28 saker er distribuert på papir gjennom "Husposten" til alle andelseierne, og 7 saker er distribuert på e-post til andelseiere som har e-postadresse, og på papir til andelseiere som ikke har e-postadresse.

Styret har godkjent salg av 3 leiligheter:
Leilighet nr. 39 er solgt på intern forkjøpsrett til Margit Knudsen.
Leilighet nr. 38 er solgt til Ellinor Annie Johansen.
Leilighet nr. 9 er solgt til Eva og Per Egil Amble.

Med virkning fra 1. januar ble felleskostnaden harmonisert for andelseierne i byggetrinn 1 og byggetrinn 2. Inntil denne dato hadde andelseierne i byggetrinn 1 lavere felleskostnad enn i

byggetrinn 2. Virkningen var at andelseierne i byggetrinn 2 fikk økt felleskostnaden fra kr 34 til 37 mens felleskostnaden ble holdt uendret for andelseierne i byggetrinn 2.

Av andre større saker kan nevnes:

- Sammenslåingen av tidligere HSRB (byggetrinn 1) og HSRB 2 (byggetrinn 2) ble vedtatt i ekstraordinære generalforsamlinger i de to borettslagene den 25. mars 2015, og ble rettskraftig da HRRB 2 ble slettet som eget borettslag i Enhets- og Foretaksregisteret (Brønnøysundregistrene) den 25. juli 2015.
  I perioden 1. januar til 25. mars var dette i all hovedsak den oppgaven som opptok styret i samarbeid med BORI og advokatfirmaet Haavind.
- IN-løsningen (mulighet for individuell nedbetaling av gjeld til Husbanken) som etter lang tids venting ble en realitet før årsskiftet 2015/2016.
- Klargjøring og idriftsetting av borettslagets kontor, gjesteleilighet, felleslokale og tilhørende område for uteaktiviteter.
- Etablering av Huskomite med oppdrag å forvalte gjesteleilighet og felleslokale.
  Senere er navnet til Huskomiteen endret til Aktivitetskomiteen med oppdraget utvidet til også å omfatte arrangementer på fellesområdet.
  Aktivitetskomiteen har laget årsrapport med kort beskrivelse av alle velferdstiltak som er gjennomført i 2015. Rapporten er distribuert til alle andelseierne. I tillegg har Aktivitetskomitenen distribuert program for kommende spillefilmer og fotballkamper vist på storskjerm i borettslagets felleslokale.

Siden idriftsettingen i mai 2015 har felleslokalet i tillegg til borettslagets egne aktiviteter i regi av Aktivitetskomiteen og/eller styret, vært utleid til andelseiere for til sammen 18 private arrangementer. I samme periode har gjesteleiligheten hatt 58 gjestedøgn.

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. Regnskapet for 2015

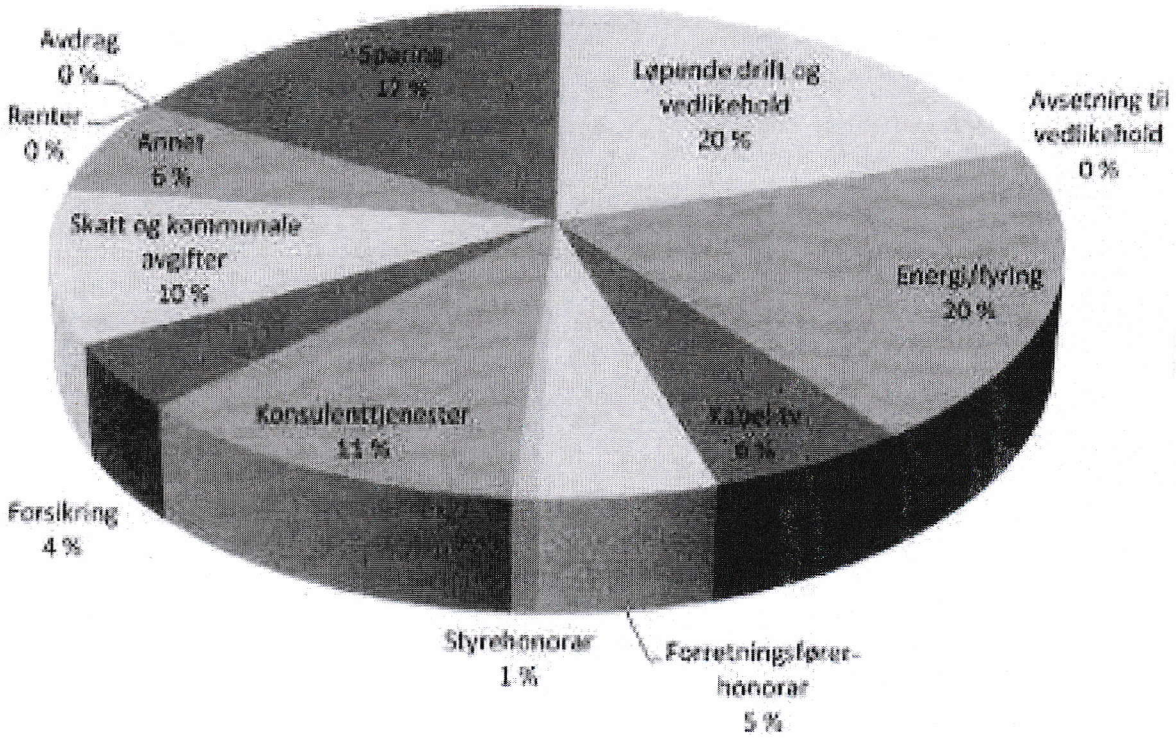
Regnskapet for 2015 viser et driftsresultat på kr 26.162.830,- og et årsresultat på kr 23.675.549,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2015 kr 1.668.006,-.

Styret foreslår at den delen av resultatet som gjelder innbetalt andel fellesgjeld overføres Egenkapital IN og det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Det er foreløpig ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar fordi borettslaget og bygningsmassen bare er par år gammel.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.



Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader og likviditetsøkning. Renter og avdrag er holdt utenom, da dette fremover vil være ulikt for hver andel pga IN-ordning.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2015 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2015 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Skedsmokorset den **01.03.2015**

Styret i Huseby Senior Residens Borettslag

Arild Arildset
styreleder

Harald Pedersen
sekretær/referent

Einar P. Vågen
styremedlem

Eva Michelsen
styremedlem

Hilde Bosch
styremedlem

Steinar Hynne
varamedlem

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Huseby Senior Residens Borettslag, avholdt den 30.mars 2016 kl. 18.00 i Storsalen Skedsmo Samfunnshus, Furuveien 3, Skedsmokorset

Møtet ble åpnet av: Arild Arildset

Fra forretningsfører BORI møtte: Irene Holmen Vangen

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Irene Holmen Vangen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 52 stemmeberettigede, 4 fullmakt totalt: 56 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Irene Holmen Vangen ble valgt til sekretær.

Erik Bosch og Marit Ø. Strømsøe

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2015**

Styrets årsberetning for 2015 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2015

A) Årsregnskap for 2015
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at resultatet overføres opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 100.000,- + kr 3.000,- til HMS ansvarlig

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

5.1: Forslag fra beboerne i Marta Kosets vei 3

Styrets vurdering
Underskrevet av 13 forslagsstillere, der alle er beboere i Marta Korsets vei 3, foreligger det 3 forslag. Se forslagene på detaljert form i vedlegg til innkallingen. De 13 forslagsstillerne representerer 11 forslags- og stemmeberettigede, jfr. vedtektenes punkt 7.2.
Samtlige forslag omhandler prosedyrer til regulering av tilgjengeligheten til Marta Korsets vei 3, dets beboere og leilighetenes svalganger. Marta Korsets vei 3 utgjør én av borettslagets til sammen fem leilighetsbygg. Bygget inneholder 11 av borettslagets 73 leiligheter.
Ingen av forslagene krever behandling i generalforsamling fordi alle forslagene ligger innenfor saksområdet der styret har fullmakt til å treffe beslutninger. Denne typen saker blir

derfor vanligvis behandlet i styret eller i beboermøter. En betydelig ulempe med vedtak i generalforsamling i saker som denne er at vi får lite fleksible løsninger. Hvis det av ulike grunner oppstår eksempelvis uforutsette kostnader eller praktiske problemer som gjør det vanskelig å realisere forslagene, er det bare ny(e) generalforsamling(er) som kan revurdere forslagene. I tillegg er det lite ønskelig å få denne typen prosedyrer spesifisert på husnivå. Alle husene er ulike med ulike adkomstmuligheter. Det er derfor styrets oppfatning at prosedyrene i den grad de i det hele tatt skal behandles i generalforsamling, bør være generelle og gjeldende for alle hus og andelseiere, og at tilpasninger på husnivå bør behandles som styresaker eller i beboermøter.
I tillegg til ulempene nevnt ovenfor skal man heller ikke se bort fra at styremedlem(er) kan oppfatte forslagene som manglende tillit til at styret, uten vedtak i generalforsamling, vil treffe de beslutningene som reflekterer andelseiernes vilje, med fare for uheldige virkninger som kanskje ikke alltid er tilsiktet.
Forslagene er formulert som en blanding av forslag, begrunnelser og subjektive betraktninger.
For å gjøre forslagene mer egnet for avstemning har styret trukket ut og sitert essensen i forslagene slik de er gjengitt nedenfor. For den fullstendige forslagsteksten viser styret til forslagene som er vedlagt innkallingen.
Hvis generalforsamlingen avviser forslagene som generalforsamlingsvedtak, er ikke dette til hinder for at saken/forslagene i etterhånd kan fremmes for behandling i styret eller beboermøte.

Styrets innstilling

Forslag 1: Forslag til forbedret prosedyre:
Navn på beboerne settes på "panelet", som opprinnelig. Prosedyre for å komme i kontakt med beboerne forklares enkelt på oppslag.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas ikke til følge

Vedtak: Styrets innstilling godkjennes

Forslag 2: Forslag til forbedret prosedyre
Kode taes i bruk. En og samme tallkode som alle beboere i MK 3 kan benytte for å låse opp hoveddøren. Mht koden, gis den kun til beboerne i MK 3. (Nøkkelen kan fortsatt brukes.)

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas ikke til følge.

Vedtak: Styrets innstilling godkjennes

Forslag 3: Forslag til forbedret prosedyre
Det står en lås i veggen ute, ved siden av den til hoveddøren. Den må kun brukes til de av de tilsatte på Skedsmotun som har tilgang til kommunens egen garasje. Låsen må være i funksjon, og de tilsatte må både låse seg inn og ut av sidedøren.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas ikke til følge

Vedtak: Styrets innstilling godkjennes

5.2: Forslag/ønsker fra Klara Helen Hilleren, Husebytorget 2

Fra Klara Helen Hilleren har styret mottatt en skriftlig henvendelse i 3 punkter hvor det i 2 punkter gis uttrykk for

1) ønske om at "det blir satt opp en tett port/dør, der hvor "fengselsporten sto""
2) ønske om at "det blir satt opp "Parkering Forbudt" skilt ute i gården".

og ett punkt hvor det

3) fremmes forslag til konkret forslag til vedtektsendring med følgende ordlyd: "Pkt.5.3 siste avsnitt: Alle som har el-biler og ladbare hybrider, må sørge for uttak til egen måler. Dette bør også gjelde rullestoler".

Klara Helen Hillerens skriftlige henvendelse er vedlagt innkallingen.

Styrets vurdering
For punkt 1 og 2, som ikke krever behandling i generalforsamling fordi de berørte forholdene ligger innenfor saksområdet der styret har fullmakt til å treffe beslutninger, viser styret, så langt det passer, til vurderingen av forslagene fra beboerne i MK 3 ovenfor.
Da "ønsker" ikke egner seg for avstemning (for eller mot) har ikke styret innstilt på vedtak for disse punktene.
Når det gjelder forslaget til vedtektsendring i punkt 3 er spørsmålet om lading av elbiler under utredning.
Skedsmo kommune har annonsert en "Støtteordning for tilrettelegging for lading av elbil". Ordningen gjelder alle boligselskaper i Skedsmo kommune og består av to hovedelementer – gratis befaring og refusjon av utgifter. Ved befaringen vil kommunens rådgivere kartlegge behovet for lading, beskrive de organisatoriske utfordringene og beskrive de aktuelle tekniske løsningene. Etter befaringen vil boligselskapet få tilsendt rapport. Rapporten sendes også til kommunen og denne rapporten utgjør grunnlaget for å motta eventuell økonomisk støtte. Utførlig beskrivelse av støtteordningen er kunngjort på Skedsmo kommunens hjemmeside.
Styret i borettslaget har meldt sin interesse for støtteordningen og har den 21.02.2016 bestilt gratis befaring der fristen går ut den 01.03.2016.

Styrets innstilling

Forslag til vedtektsendring
Pkt.5.3 siste avsnitt: Alle som har el-biler og ladbare hybrider, må sørge for uttak til egen måler. Dette bør også gjelde rullestoler".

Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes i påvente av resultat av pågående utredning, og tas til videre behandling i styret når resultatet va utredningen foreligger.

Vedtak: Saken utsettes

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlemmer

Valgt ble:	Turid Westin	(2 år)
	Harald Pedersen	(2 år)
	Einar Vågen	(1 år) (Des-klubben)

B) Valg av varamedlemmer

Valgt ble:	Sven Andersen	(1 år)
	Per Egil Amble	(1 år) (Des-klubben)

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Utpekes av styret

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.45.

Protokollen undertegnes av:

Irene Holmen Vangen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Irene Holmen Vangen /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Marit Ø. Strømsøe /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Erik Bosch /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Arild Arildset
Styremedlem: Harald Pedersen
Styremedlem: Eva Michelsen
Styremedlem: Turid Westin
Styremedlem: Einar Vågen