



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte 2024

Sameiet Schæffers Gate 9

18. juni 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.06.23

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Schæffers Gate 9

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 18.06.2024

Tidspunkt: 18.00

Sted: Digitalt på Microsoft Teams

[Trykk her for å delta i det digitale årsmøte](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. BUDSJETT 2024
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE
7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 Vedlikeholdsplan for Scæffers gate 9



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjetil Berglund	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Siebenherz	På valg: 2024
Styremedlem	Steffen Mulder	På valg: 2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/schaeffersgate9/>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 50387305

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har fulgt opp vedtakene fra årsmøtet i 2023, hvor tilstandsrapport ligger til behandling i dette årsmøtet. Styret har også startet med overgang til individuell måling av vann, men her tar søknadsprosessen mot Oslo kommune lengre tid enn forventet.

Vi nå har fått installert internett over fiber fra Global Connect. Det har blitt etablert en IN-ordning hos Solibo, slik at eiere individuelt kan nedbetale sin av felleslån hvis de ønsker det. I tillegg har hele porttelefonsystemet nå blitt byttet ut og virker fungere for alle.

Styret har også forsøkt å få tak i leverandører til å gi et tilbud på vindusbytte, men det kan se ut som at jobben er for liten for større entreprenører. Ved skrivende stund har en leverandør takket ja til å komme på tilbudsbeifaring, og vi håper at vi kan presentere noe mer ved årsmøtets start.

Styret har også fått utbedret strakstiltaket vedrørende manglende jording, da da dette var av en slik alvorlig med tanke på el-sikkerhet. Styret har også observert at det er enkelte skader på fasaden inn mot bakgården, som ikke fremkommer i vedlikeholdsplanen. For styret så kan dette ligne på den samme skaden som var på gavlvegg, som hadde bakgrunn i at det var benyttet en form for en akrylmaling, som skader murpussen. Dette er noe vi håper at entreprenøren som skal se på vinduene, også kan gi et tilbud på.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Schæffers gate 9

Orgnr: 993 736 120

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	127 906	117 933
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-20 210	-108 762
Opptak lån	0	435 000
Avdrag lån	34 356	316 265
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-54 566	9 973
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	73 339	127 906
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	95 393	160 767
Kortsiktig gjeld	22 055	32 862
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	73 339	127 906



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Rekneskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		409 056	358 284	412 027	470 412
Annen driftsrelatert inntekt	2	82 728	69 552	80 000	85 696
SUM DRIFTSINNTEKTER		491 784	427 836	492 027	556 108
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	3 525	1 763	3 525	3 600
Styrehonorar/Lønn	4	25 000	12 500	25 000	25 000
Forsikring		114 287	101 296	107 000	125 700
Forretningsførsel		26 375	37 684	26 375	28 000
Kommunale avgifter		103 488	87 888	102 000	120 600
Energi/fyring		5 639	5 617	6 000	5 800
Kabel-TV/internett		52 708	24 246	50 000	55 600
Vedlikehold	5	58 466	176 353	25 000	30 000
Renhold		31 200	29 460	31 500	32 900
Andre driftskostnader	6	24 654	17 114	10 500	15 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		445 341	493 921	386 900	442 700
DRIFTSRESULTAT		46 443	-66 085	105 127	113 408
Finansinntekter	7	11 365	9 739		11 000
Finanskostnader	8	78 018	52 416	65 000	74 900
RESULTAT FINANSPOSTER		66 653	42 677	65 000	63 900
Resultat		-20 210	-108 762	40 127	49 508
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-20 210	-108 762		
SUM DISPONERING		-20 210	-108 762		



Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-40	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	39 875	53 900
Bankinnskudd		55 558	106 867
SUM OMLØPSMIDLER		95 393	160 767
SUM EIENDELER		95 393	160 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-918 201	-897 991
SUM EGENKAPITAL		-918 201	-897 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	991 540	1 025 896
SUM LANGSIKTIG GJELD		991 540	1 025 896
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 617	29 186
Påløpt rente		4 438	3 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 055	32 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 394	160 767



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

2023

Kabel-TV/Internett	52 704
Trappevask	30 024
Sum annen driftsinntekt	82 728

NOTE 4 – STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 25 000.

NOTE 5 – VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	47 500
Vedlikehold elektro	10 966
Sum vedlikehold	58 466

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	8 813
Kostnader dugnad	5 460
Annen fremmed teneste	1 953
Kontingenter	1 824
Bank og kortgebyrer	2 185
System - og transaksjonskostnader	4 418
Sum andre driftskostnader	24 654

NOTE 7 – FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	21
Kundeutbytte forsikring	11 344
Sum finansinntekter	11 365

NOTE 8 – FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad 1212.67.45409	43 998
Annen rentekostnad 1636.64.32403	34 020
Sum finanskostnader	78 018

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-897 991
Overført til/fra egenkapital	-20 210
Opptjent egenkapital 31.12	-918 201

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	30 826
Andre forskuddsbetalte kostnader	9 049
Sum forskuddsbetalte kostnader	39 875

**NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER****Bank**

	DNB	DNB
Lånenummer	1636.64.32403	1212.67.45409
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2022	2013
Løpetid	20 år	24 år
Innfrielseår	2042	2307
Rentesats (nominell)	8,85%	8,55%
Opprinnelig lånebeløp	435 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01	434 081	591 815
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	10 392	23 964
Lånesaldo 31.12	423 689	567 851

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. BUDSJETT 2024

I forbindelse med behandling av budsjett foreslås følgende:

- A) Det foreslås at budsjettet for 2024 tas til orientering
- B) Det foreslås at en økning av felleskostnadene på 15 % for å ivareta prisstigninger i samfunnet godkjennes. Økningen ble gjennomført fra 1.1.2024

Budsjett for 2024 finner du sammen med årsregnskapet for 2023.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1 Godtgjørelse ekstern styreleder.

Det forslås et honorar for ekstern styreleder Kjetil Berglund på kr. 25.000 ihht. avtale for styreperioden 2023/2024.

5.2 Rammebetingelse for ekstern styreleder 2024/2025.

For perioden 2024/2025 er det anbefalt at i tillegg til et styrehonorar på 25.000 kroner, utbetales det en godtgjørelse for eventuell prosjektledelse og byggherreansvar. Dette avtales direkte mellom styret og styreleder, innenfor en ramme tilsvarende styrehonoraret.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styremedlemmer

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Christian Siebenherz og Steffen Mulder har sagt seg villige til å stille for perioden 2024-2026



7. INNKOMNE SAKER

7.1 Vedlikeholdsplan for Schæffers gate 9

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Årmøtet 2023 vedtok å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne foreligger i sin helhet som vedlegg til innkallelsen. Denne gir en anbefaling for det prioriterte vedlikeholdet de neste 10 årene. Dette er estimert til å ha en total kostnad på 7.900.000 kroner (indeksår 2023)

I forhold til vinduer, så er det allerede noen som har byttet ut vinduer i sameiet. Dette har de dekket selv og det kan fremstå som urimelig om ikke resterende vinduer dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak:

1. Vedlikeholdsplanen tas til orientering, og styret bes om å implementere anbefalingene i planen.
2. Utbedring av fasade og bytte av vinduer prioriteres i planen. Om mulig bør finansiering av vedlikehold gjøres med en låneopptak på IN-ordning, samt at styret søker finansiell ENØK-støtte.
3. Kostnader til skifte av vinduer dekkes av den enkelte seksjonseier og sameiet dekker kostnader til fellesområder og administrasjon.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



Rapport fra OPAK.