

Til seksjonseierne i Sletteløkka Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 28. mars 2019 kl. 18.00 i Veitvet Sportsklubb, Veitvetveien 17, 0596 Oslo.

Ta kontakt med styret ved behov for transport.

Dørene stenger kl.18.00. Det vil ikke være mulig å komme inn etter det.

Vennligst møt opp litt før.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sletteløkka Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sletteløkka Boligsameie
avholdes **28. mars 2019 kl. 18.00** i **Veitvet Sportsklubb, Veitvetveien 17, 0596 Oslo.**
Ta kontakt med styret ved behov for transport.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Utskifting av boder,
 - 2) Varmekabler Linderudsletta 5
 - 3) Maling av oppgangene
 - 4) Forby store husdyr i sameiet,
 - 5) Valg av medlemmer til styret
 - 6) Parkeringshus
 - 7) Lekeplass ved Linderudsletta 5-7
 - 8) Elbil ladning
 - 9) Tilbud felles brannvarslingssystem
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 06.03.2019.
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Eirun Arntzen Mohammad Iqbal Bhatti

Raymond Christensen Cathrine Mcinnis

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dusan Dislioski	Sletteløkka 10 A
Styremedlem	Eirun Arntzen	Sletteløkka 4 B
Styremedlem	Mohammad Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A
Styremedlem	Raymond Christensen	Linderudsletta 3 A
Styremedlem	Cathrine Mcinnis	Sletteløkka 10 A
Varamedlem	Trond Kierulf Botnen	Sletteløkka 22 B
Varamedlem	Mohammed Waseem Butt	Linderudsletta 5 B

Valgkomiteen

Tron Hummelvoll Sletteløkka 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sletteløkka Boligsameie

Sameiet består av 552 seksjoner. I tillegg kommer 2 tjenesteleilighet.

Sletteløkka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971428899, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Linderudsletta 1-11
Linderudsletta 15-19
Sletteløkka 1-5
Sletteløkka 2-26

Gårds- og bruksnummer :

89 11

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sletteløkka Boligsameie har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

MØTER

Det er i perioden avholdt 14 styremøter og 1 ekstraordinært årsmøte. Styret hadde flere møter med representantene fra bydel Bjerke og offentlige etatene. Styret har gjennom 2018 og inn i 2019 jobbet med bydelen om å få på plass forsamlingslokaler på Sletteløkka (Sletteløkka / Askelia / Kolås)

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har endret praksis med utsending av papirinformasjon til beboere. Kun kritiske meldinger ble sendt ut i papirformat. Alle relevante informasjonen som angår sameiet ble lagt ut på sameiets hjemmeside www.slettelokka.no. Styret jobber med å få på plass varsling av beboere via SMS. Alle beboere som ikke har registrert mobilnumrene sine hos forretningsføreren bes hermed om å gjøre dette.

ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll. Det ble foretatt flere store prosjekter som har påvirket balansen. Prosjektene har ikke medført økning av felleskostnadene eller ekstraordinær innbetaling. Fellesutgiftene ble ikke økt i perioden.

VEDLIKEHOLD

Bunnledningsprosjektet i sameiet er avsluttet. Selv om prosjektet har pågått over flere år, har styret greidd å forhandle garantivilkårene slik at de er gjeldende fra overleveringsdato (08.01.2019) i 5 år. Forventet levetid er som ved et nytt rør, ca.50 år.

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport over bygningsmassen i sameiet. Rapporten har avdekket mangel som styret jobber med å utbedre. Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen ut ifra rapporten. Rapporten er tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Styret har fått utarbeidet en branntekniskvurdering i sameiet. Rapporten viser ingen kritisk mangel som kan føre til skade for liv og helse. Styret prioriterer avvik fra rapporten i sin vedlikeholdsplan.

Styret har satt i gang en ENØK analyse av sameiet. Den analysen skal gi kostnadsbesparende tiltak for sameiet. Rapporten er ikke ferdig på dette tidspunktet.

«Ballbingen» i Linderudsletta ble overhelt med ny ballfangernett. Fotballmålene har også fått ny netting. Styret har planer på sikk om å skifte ut kunstgressmaten.

I henhold til vedtaket på årsmøte i 2018, ble det montert varmekabler mellom Sletteløkka 21-23. Gangveien har fått ny belysning etter innspill fra beboerne. Det ble lagt varmekabler i bakken fra Sletteløkka 8-10 ved bommen opp mot Sletteløkka 8B.

Styret har kjøpt inn blomsterpottter til hver av oppgangene. Det er styrets håp at beboere tar ansvar med stell og vann av blomsterpottene når pottene står ute.

I tillegg til det har det vært utført mindre, løpende vedlikehold også.

Styret jobber med Selvaag Prosjekt med utarbeidelse av et forprosjekt på full baderomsrehabilitering. **Forprosjektet blir presentert på et senere møte (ekstraordinært årsmøte) til våren.**

UTLEIELEILIGHETER

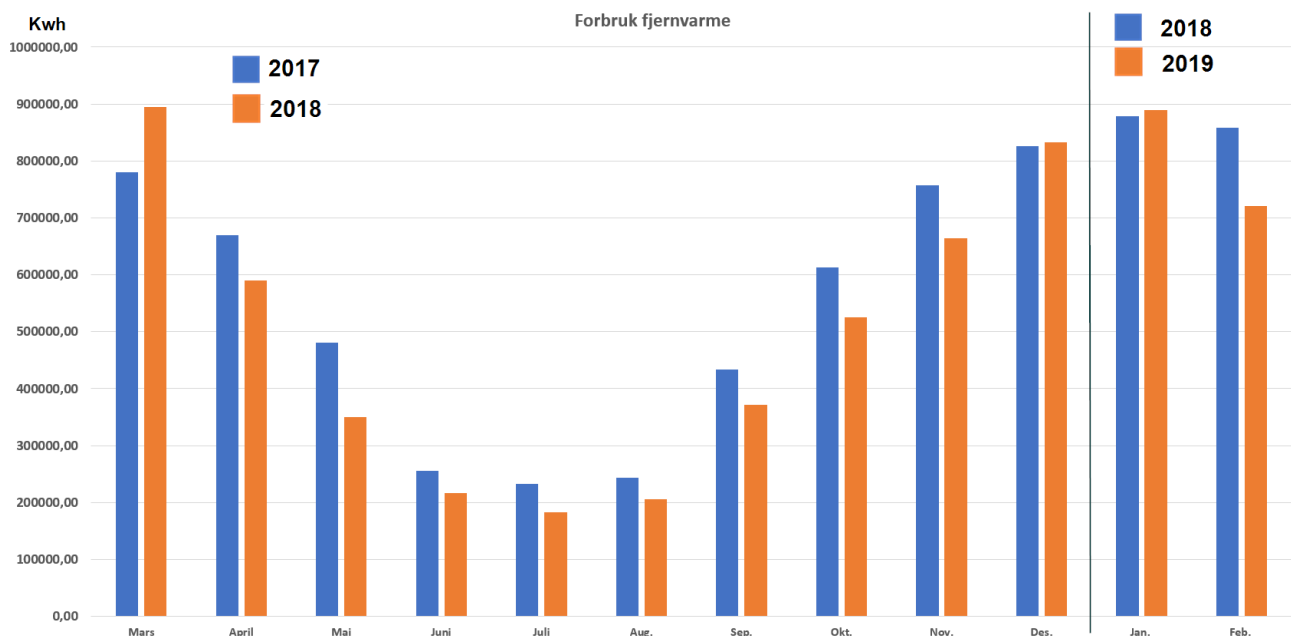
Pr. 04.03.2019 var 234 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 42,2 %. Styret minner om at den reelle andelen kan være høyere fordi noen sameiere leier ut uten å gi beskjed. Styret minner om at sameiere som leier ut er pliktig til å informere om dette til forretningsfører ifølge vedtektene. Manglende varsling øker kostnadene til administrasjon, og det gjør det også vanskelig å komme i kontakt med eier f.eks. i tilfelle vannlekkasje eller brann. Styret vil vurdere alvorligheten av dette vedtektsbruddet i hvert enkelt tilfelle.

VAKTMESTERNE

Sameiet har 2 vaktmestere på heltid. Vaktmesterkontoret er i Sletteløkka 10 B. Åpningstider finner man på oppslagstavlene ved inngangsdørene, på våre nettsider (www.slettelokka.no), samt på skilt ved kontoret. Styret har forlenget engasjement til en av vaktmesterne. Avtalen hans går ut i september 2019. Styret har leid inn gressklipping tjenester i sommerperioden under ferieavviklingen. Styret har videre avtale med Frode Gran til å måke snø når det snør i helgene eller ved behov.

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

Vi har hatt et noe lavere forbruk på både fjernvarme og strøm i 2018 kontra 2017. Dette har gitt oss noe lavere kostnader på strøm, men pris for fjernvarme har økt noe. Dette har gitt oss kostnader totalt for fjernvarme og strøm tilnærmet likt som i 2017. Etter etablering av individuelle radiatormålere har forbruket gått noe ned, men styret håper vi kan senke forbruket ytterligere i neste styreperiode. Vi vil fortsette samme rutine, men finne bedre løsninger for avregning av forbruk ved eierskifte og for utleiere. Styret antar at avregning av forbruk av fjernvarme for 2018 vil være klar i Q2 2019



TV – INTERNETT

Sameiet har inngått en kollektiv bredbåndsavtale med GET, denne avtalen inkluderer en 100 mbps linje og en trådløs ruter. Ved spørsmål eller etablering av bredbåndsavtale bes

beboerne kontakte GET direkte via www.get.no, telefon 21 54 54 54 eller møte direkte hos dem eller en av deres partnere.

Hver enkelt beboer står fritt til å tegne tv-avtale med den tilbyder de ønsker. Beboer vil få rabatert avtale fra GET på tv.

PARKERING

Parkeringselskapet, P-Service, kontrollerer at sameiets plasser kun benyttes av biler med oblat, samt at det ikke parkeres foran søppelcontainere og på gangveiene. Styret involverer seg i tilfeller hvor parkeringsselskapet har opptrådt i strid med avtalen. Ved øvrige klager må beboer henvende seg til selskapet direkte. **Det er viktig at beboerne har parkeringsoblat synlig i bilen.**

FORSIKRINGSSKADER

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringsskader i 2018 enn foregående år. De fleste slike skader som belastes sameiets forsikring skyldes vannskader, oftest på badrom. Styret oppfordrer alle sameiere til å ta sitt vedlikeholdsansvar alvorlig. I et sameie er du selv ansvarlig for å holde sluk, vann- og avløpsrør i din leilighet i forsvarlig stand. Vi vil gjøre våre beboere oppmerksom på at det er en betraktelig egenandel ved forsikringsskader.

KLAGER FRA BEBOERE

Det har vært noen klager beboerne imellom i perioden. Styret har meglet i situasjoner hvor det ikke ble enighet mellom partene. Styret har sendt skriftlige advarsler ved grove brudd på reglene og vedtektene. Styret minner om at klager skal sendes inn skriftlig, enten på e-post eller i postkasse til vaktmesterne. Anonyme brev behandles ikke. Opplysninger, tips eller hastesaker kan tas over telefon.

TRAPPEVASK

Etter flere klager fra beboerne, har styret bestemt seg om å bytte leverandøren av trappevasken. Sameiet har i dag Eurox Renhold AS som leverandører av trappevask. Det har vært noen klager på trappevasken i perioden, og styret har i disse tilfellene tatt dette opp med det vaskefirmaet. Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren og hovedinntrykket er at trappevasken for tiden fungerer bra. Styret ber beboerne ta kontakt skulle det være avvik med trappevasken. Dokumenter gjerne med bilder.

VASKERIENE

Styret har satt opp et budsjett som skal brukes for jevnlig utskifting av gamle vaskemaskiner. Styret har byttet ut 5 vaskemaskiner og 4 tørketromler i 2018. Styret mener at utstyret i vaskeriene, per dags dato, dekker behovet til beboerne flest.

Styret ber beboerne om å ta kontakt med vaktmesterne med en gang hvis de opplever feil med utstyret, slik at de kan bestille nødvendig service.

Vi opplever fortsatt at vaskeriene er skitne og at det er en del slurv med opprydding. Vaskeriene er fellesarealer, hvor man må rydde opp etter seg slik at det er ordentlig til neste som skal vaske. Det har også vært en del klager på at folk vasker på andres tider. Når man velger å benyttes seg av fellesarealene må man forholde seg til de regler som gjelder, og holde seg til sine oppsatte tider. Reglene for vaskeriene finner man på sameiets hjemmeside.

Styret har planer på sikt om å pusse opp vaskeriene.

FORSØPLING I FELLESOMRÅDER

Vi har et vedvarende problem med at beboere etterlater skrot i fellesområdene på loft og i kjellere. Dette skrotet utgjør en brannfare, det hindrer tilgang til bodene og det kan være en livsfarlig hindring dersom området må brukes til evakuering i tilfelle brann. Styret oppfordrer alle til å holde øye med fellesområdene og rapportere til styret om noen dumper avfall der. Det går ut over alle om denne praksisen fortsetter.

Det er også en god del dumping av skrot rundt søppelbrønnene som ikke passer i åpningen. **Dette er ikke lov.** Skrot som ikke passer i søppelbrønn skal kjøres bort til avfallsstasjon. Vaktmesterne bruker mye tid og ressurser til å håndtere dette problemet. Styret minner også om gratis levering av skrot kort vei unna på Haraldsrud gjenbruksstasjon på Brobekk.

Styret har arrangert to bortkjøringer av skrot i perioden slik at beboerne kunne kvitte seg med ting de ønsket å kaste. I tillegg ble ekstern hjelp rekvirert når mengden av skrot var uhåndterbar for vaktmesterne. Kostnad fra eksterne leverandører for håndtering av søppel var kr. 211 102,- i 2018.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 20 203 499,-.
Dette er kr 4 499,- høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 16 709 995,-.
Dette er kr 942 995,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet energi og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 371 265,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 5 041 147,-.

For øvrig 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 fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 920 000 som tilsvarer et med normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn 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 har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletteløkka Boligsameie. Sameiet har byttet forsikringsselskap.

Lån

Sletteløkka Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.03.2019
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dušan Dišlioski

Raymond Christensen

Eirun Artzen

Cathrine McInnis

Mohammad Iqbal Bhatti

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 982 009	19 269 045	19 969 000	19 670 000
Andre inntekter	3	221 489	306 086	220 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		20 203 499	19 575 131	20 189 000	19 890 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-723 807	-1 142 807	-1 153 000	-1 147 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-30 006	-53 952	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-17 625	-18 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-531 810	-522 405	-540 000	-548 000
Konsulenthonorar	7	-176 905	-52 638	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-5 165 447	-6 991 288	-4 152 000	-1 920 000
Forsikringer		-858 494	-878 943	-1 150 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-3 898 199	-3 612 745	-3 895 000	-4 270 000
Energi/fyring	10	-2 750 981	-2 336 280	-1 700 000	-2 590 000
TV-anlegg/bredbånd		-881 574	-1 261 127	-1 380 000	-920 000
Andre driftskostnader	11	-1 274 646	-1 245 021	-1 300 000	-1 599 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 709 995	-18 514 831	-15 767 000	-14 318 000
DRIFTSRESULTAT		3 493 504	1 060 300	4 432 000	5 572 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 612	64 263	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 203 850	-1 265 234	-1 194 195	-1 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 122 239	-1 200 971	-1 094 195	-1 850 000
ÅRSRESULTAT		2 371 265	-140 670	3 337 805	3 722 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-140 670		
Reduksjon udekket tap		2 371 265	0		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	15	120 025	150 031
SUM ANLEGGSMIDLER		1 121 325	1 151 331
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		241 635	125 308
Kundefordringer		11 437	21 257
Kortsiktige fordringer	16	1 045 500	926 534
Energiavregning	20	667 483	0
Driftskonto OBOS-banken		823 349	815 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 386	34 768
Sparekonto OBOS-banken		6 335 869	7 145 095
Sparekonto OBOS-banken II		402 234	373 672
SUM OMLØPSMIDLER		9 557 892	9 441 812
SUM EIENDELER		10 679 217	10 593 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-35 061 235	-37 432 500
SUM EGENKAPITAL		-35 061 235	-37 432 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	41 223 708	43 816 881
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 223 708	43 816 881
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		487 112	358 189
Leverandørgjeld		3 901 293	3 258 734
Skyldige offentlige avgifter	19	55 154	71 490
Påløpte renter		6 664	108 046
Påløpte avdrag		0	210 828
Energiavregning	20	0	102 615
Annen kortsiktig gjeld	21	66 521	98 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 516 745	4 208 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 679 217	10 593 143
Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2019,
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski
Raymond Christensen

Eirun Arntzen

Mohammad Iqbal Bhatti
Cathrine Mcinnis

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 603 200
Utleie av vaktmesterleiligheter	309 809
Festeavgift	65 000
Egenandel forsikring	4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 982 009

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	208 838
Korrigeringer på reskontro	537
Nøkler, korreksjon	-275
Viderefakturering	200
Viderefakturering bytting av radiatorventil	3 521
Viderefakturering for søppel	1 100
Viderefakturering skade ved vannlekkasje	7 568
SUM ANDRE INNTEKTER	221 489

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-846 844
Påløpte feriepenge	-66 521
Arbeidsgiveravgift	-143 655
Pensjonskostnader	-22 609
AFP-pensjon	-17 406
Yrkesskadeforsikring	-4 310
Refusjon sykepenge	392 647
Personalopplæring, kurs	-662
Arbeidsklær	-14 447
SUM PERSONALKOSTNADER	-723 807

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning og taxi for kr 28 570, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-15 893
Andre konsulenthonorarer	-161 013
SUM KONSULENTHONORAR	-176 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Tek	-3 238 987
Porttelefon	-373 339
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 612 326
Drift/vedlikehold bygninger	-498 079
Drift/vedlikehold VVS	-149 446
Drift/vedlikehold elektro	-108 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-301 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 936
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-310 188
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-45 865
Egenandel forsikring	-55 519
Kostnader dugnader	-5 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 165 447

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 753 184
Renovasjonsavgift	-2 145 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 898 199

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-761 153
Fjernvarme	-1 989 828
SUM ENERGI / FYRING	-2 750 981

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-105 472
Diverse leiekostnader/leasing	-5 846
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-12 948
Lyspærer og sikringer	-12 163
Vaktmestertjenester	-117 400
Renhold ved firmaer	-464 445
Snørydding/gressklipping	-238 589
Andre fremmede tjenester	-84 623
Kontor- og datarekvisita	-13 875
Trykksaker	-17 698
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-685
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 570
Andre kontorkostnader	-174

Telefon, annet	-3 525
Porto	-27 250
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 012
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 477
Gaver	-923
Bank- og kortgebyr	-19 432
Velferdskostnader	-7 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 274 646

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 454
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 442
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 432
Andre renteinntekter	32
SUM FINANSINNEKTER	81 612

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-818
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 203 032
SUM FINANSKOSTNADER	-1 203 850

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 15**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-150 030	
Avskrevet i år	-30 006	
		120 024
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-295 663	
		1
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		120 025

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 006
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	59 915
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	985 585
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 045 500

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-49 177 144
Nedbetalt tidligere	5 360 264
Nedbetalt i år	2 593 173
	-41 223 708

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-41 223 708
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30 386
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 768
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 154

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 303 968
SUM INNETEKTER	-4 303 968

KOSTNADER

Administrasjon	184 000
Fjernvarme	4 787 451
SUM KOSTNADER	4 971 451

SUM ENERGIAVREGNING	667 483
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 521
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 521

NOTE: 22

Lånet er et blankolån .

Forslag 1: Utskifting av boder, Christina Aanonsen, seksjon 465, Sletteløkka 14B

Dagens boder er gamle og utdatert. Jeg føler meg ikke trygg å lagre tingene mine der, fordi jeg er redd at noen kan stjele de. Jeg vil foreslå å rive de gamle bodene og sette opp nye boder i metall, med gitter eller stålplater. I tillegg til å være tryggere, syns jeg at de vil se bedre ut enn dagens løsning. Man kan også bruke denne anledningen til å pusse opp kjeller- og loftsarealene.

Stipulert kostnad er på ca. 5'000Nkr. per bodenhet. Styret kan hente inn pristilbudene hvis forslaget blir vedtatt.

Forslag til vedtak:

Gamle bodene rives og erstattes med boder i metall.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret støtter ikke forslaget. Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport i fjor og mener at det er mer akutte vedlikeholdsprosjekter som burde tas.

Forslag 2: Varmekabler Linderudsletta 5, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

Varmekabel foran Linderudsletta 5A og 5b, da det bor flere syke beboere i disse blokkene, med daglig kontakt med hjemmetjenesten. Hjemmetjenesten har vansker til å kjøre ned biler til inngangen.

Beboerne har også vansker med bruk av hjelpemidler (rullator, rullestol osv). Jeg foreslår at å fikse varmekabel foran oppgangen fordi dette vil bli en fordel for de eldre og helsepersonell til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtak:

Varmekablene fra Linderudsletta ned til oppgangene Linderudsletta 5A og B.

Styrets innstilling til forslaget:

Støtter ikke forslaget. Styret mener at varmekablene burde settes kun på utsatte områder, bakker for eksempel, ikke foran oppgangene.

Forslag 3: Maling av oppgangene, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

Det er behov for ny maling av oppgangene, grunnet dårlig tilstand. Mener at det er mange flekker og at malingen har begynt å gå av jeg foreslår ny maling av alle oppgangene i sameiet i 2019. Til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår ny maling av alle oppgangene i sameiet i 2019.

Styrets innstilling til forslaget:

Støtter ikke forslaget. Maling er i vedlikeholdsplanen. Alle oppgangene blir malt innen 5-10år i henhold til vedlikeholdsplanen. Styret er åpen for at beboerne maler selv oppgangene sine på dugnad, noe de får 200Nkr. refundert i fellesutgiftene. Sameiet står for kostnader relatert til innkjøp av maling og utstyr.

Forslag 4: Forby store husdyr i sameiet, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

Forby store husdyr. Som blandet skremmer barn og naboer. Jeg foreslår store hunder burde ikke være lovlig i sameiet. Fordi det er en stor problem til barn og andre folk blir skremt. Til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Forby store hunder.

Styrets innstilling til forslaget:
Støtter ikke forslaget.

Forslag 5: Valg av medlemmer til styret, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

En seksjonseier, kan enten stemme på en eller to personer ved styrevalg. Jeg foreslår en person kan stemme på en eller to personer kan bestemme selv ikke tvang til seksjoneier. Til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtaket:
En seksjonseier kan stemme på en eller to personer eller blankt ved valget. Hvis en person stemmer på kun en person, blir den andre stemmen stemt som blank stemme. Man kan ikke føre samme person to ganger på stemmeseddelen.

Styrets innstilling til forslaget:
Støtter forslaget. Dette skal være retningslinjer for fremtidige valg.

Forslag 6: Parkeringshus, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

Parkering er et stort problem i sameie, ønsker å diskutere hvordan vi kan løse dette. Jeg foreslår et parkeringshus i sameie til å løse parkering problem. Til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår et parkeringshus i sameie til å løse parkering problem.

Styrets innstilling til forslaget:
Styret støtter ikke forslag. Kostnad med å bygge parkeringshus er ukjent og mest sannsynlig stor. I tillegg til det, mangler sameiet tomt hvor man kan bygge et eventuelt parkeringshus.

Forslag 7: Lekeplass ved Linderudsletta 5-7, Mohammed Iqbal Bhatti, seksjonsnummer 69, Linderudsletta 5A

Jeg foreslår en lekeplass for småbarn mellom Linderudsletta 5 og 7 fordi det er mange barnefamilier som bor i området og barna finner Ingen lekeplass. Stakkars barna ser bare ut i vinduer jeg mener at å bygge en lekeplass til småbarn mellom Linderudsletta 5 og 7. Til vedtak i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Bygge lekeplass til småbarn mellom Linderudsletta 5 og 7.

Styrets innstilling til forslaget:
Styret støtter ikke forslaget. Styret foreslår at det blir satt opp en lekeplass til små

barn ved Linderudsletta 1, med forutsetning at sameiet for bevilget tilskudd fra bydel Bjerke.

Forslag 8: Elbil ladning, Dušan Dišlioski, Seksjon 493, Sletteløkka 10a

Mange beboere i sameiet har kjøpt seg elbiler. Selv om kommunen har satt opp 10 ladeplasser viser det seg at det ikke er tilstrekkelig til alle elbileiere. Jeg foreslår at styret tilrettelegger for flere plasser til elbil ladning på sameiets parkeringsplasser. Jeg anbefaler at det blir satt opp elbil ladning på sameiets parkeringsplasser ved Linderudsletta 19. Styret burde finne ut om det er hensiktsmessig å plasser de der, med tanken på kostnad.

Forslag til vedtak:

Sameiet setter opp flere plasser til elbilladning i sameiet.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret støtter ikke forslag. Styret utreder kostnad med oppsett av elbilladning og plassering i sameiet og legger fram forslaget på neste årsmøte.

Forslag 9: Tilbud felles brannvarslingssystem, Styret

Forslaget blir presentert av leverandøren, Sfty AS, på årsmøtet.

Styret i Sletteløkka Boligsameie har etter en anbudsrunde valgt å innstille det norske selskapet Sfty AS [safety] som leverandør av et felles brannvarslingsanlegg til vårt boligsameie.

Det er flere grunner til at disse ble valgt, og en av grunnene er at alle boenheter og fellesområder vil få montert en multivarsler som detekterer brann og innbrudd, samt at den måler temperatur og fuktighet. Den er også koblet til en døgnbemannet alarmstasjon, og dette vil være med på å minske antall uønskede brannalarmer og evakueringer, og på den måten være en pålitelig felles brannvarsling i alle bygninger. Det er også en stor fordel at de beboere som ønsker det kan laste ned Sfty appen og styre sikkerhet i sitt eget hjem (Innbruddsalarmen og inneklimate sensorer).

En enkel brosjyre som forklarer løsningen vil bli distribuert i alle postkasser den 25/3, i god tid før årsmøtet. Informasjon er også tilgjengelig på www.sfty.no.

Forslag til vedtak:

Sameiet inngår avtale med Sfty AS om felles brannvarslingsanlegg i de områder hvor det ikke allerede er et brannvarslingsanlegg.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret mener at et valg av felles brannvarsling og gode sikkerhetsløsninger for deg, din familie og naboer ikke er en kostnad men en investering i trygghet.

VALG

Oversikt over kandidater til styret i rekkefølgen de har meldt seg på

Muhamed Fazlic - Linderudletta 3B

Sidra Hanif - Linderudletta 11B

Abdullah Sūsli - Linderudletta 9B

Petar Filipov - Linderudletta 9B

Majdouline Salhi - Linderudletta 7A

Sofia Khanam - Sletteløkka 16

- Stiller til valg som styreleder, eventuelt styremedlem.

Raheela Kansar - Sletteløkka 5

Trond Botnen - Sletteløkka 22B

Styreleder **Dušan Dišlioski**, Sletteløkka 10a, stiller til gjenvalg.

Annen informasjon om sameiet

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.

Styret

Styret har e-post adresse: styret@slettelokka.no. Se også sameiets hjemmeside på www.slettelokka.no for informasjon.

Vaktmester

Vaktmester Tom Arne Berg og Jon Halvorsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sletteløkka 10 B og er åpent hverdager mellom kl. 07:15 og kl. 07:45 og 11:30 – 12:00, samt onsdager kl 16:00 – 17:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 95 93 19 16, e-post vaktmester@slettelokka.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmestergruppen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har egne parkeringsplasser som er reservert beboere, og det er utdelt en parkeringsoblat pr seksjon.

Nøkler/skilt

Nøkler og adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles kun hos vaktmester.

Vaskeri

Sameiet har fellesvaskeri som skal brukes i henhold til vaskeriinstruks. Vasketid kan kjøpes hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87155718. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Fjernvarme

Sletteløkka Boligsameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.