

Innkalling ordinær generalforsamling i Frekhaug Borettslag

mandag 29. juni 2015 kl. 19:00 i formannskapssalen på Frekhaug Rådhus.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- Status fremmøte
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder og referent
- Valg av andelseier til å undertegne protokollen
- Evt. valg av tellekorps

2. Godkjenning av årsberetning fra styret for 2014

Årsberetningen er vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for 2014 / revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Styret foreslår at overskuddet overføres til annen egenkapital.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

4. Innkomne forslag:

- **Nytt investeringsprosjekt: Bygging av terrasser og skifte av kledning på nordfasadene (utenfor kjøkkenet) av rekkehusene.**

Prosjektet er ihht. vedtak på generalforsamlingen i 2014, pkt 7.2 om at en skulle arbeide videre med terrasser utenfor kjøkkenet.

Se vedlagte tilbud fra Eiendomsservice AS og kommentarer til forslaget.

Ingen andre innkomne forslag.

5. Orientering om status på pågående prosjekt og om status ellers i borettslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

- Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Frekhaug 10. juni 2015

Styret i Frekhaug Borettslag

Vedlegg:

1. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsmelding for 2014
2. Forslag til nytt investeringsprosjekt - terrasser og skifte av kledning på nordfasadene
3. Tilbud fra Eiendomsservice Vest AS

Årsberetning 2014 for Frekhaug Borettslag

1. Virksomhetens art og lokalisering

Frekhaug Borettslag (org. nr. 953608758) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet ligger i Meland kommune og har adresser: Fagerbakken 2-24, 5918 Frekhaug.

2. Oversikt over utvikling, resultat og foretakets stilling

Regnskapet for 2014 viser sum inntekter på kr 514.512,-. Dette er det samme som året før. Sum kostnader er kr 286.206, som er kr 69.852,- lavere enn i 2013. Nedgangen skyldes reduksjon i kommunale avgifter og lavere kostnader til vedlikehold. Netto finansposter er kr 7.769, og årsresultatet er kr 220.537,-, som er kr 75.379,- høyere enn i 2014.

Regnskapet viser at omløpsmidlene pr 31.12.2014 er på kr 88.880,- og kortsiktig gjeld er på kr 1.368,-. Dette viser at borettslaget har god økonomi, og evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Styret mener at det ikke er nødvendig å endre på felleskostnadene som kreves inn fra andelseierne basert på driften slik den er i dag. Langsiktig gjeld er i 2014 nedbetalt med kr 115.500,- og er pr 31.12.2014 på kr 555.445,-. Dette utgjør kr 46.287,- pr andelseier.

Balansen viser en egenkapital pr 31.12.2014 på kr 1.002.067, som er en økning på kr 220.537 i løpet av 2014. Sum gjeld er kr 556.813,- og sum gjeld og egenkapital er kr 1.558.880,-. Egenkapitalandel er på 64%. For borettslag er dette svært bra. Kapitalens størrelse innebærer således en begrenset risiko i forhold til driften av borettslaget.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutvikling for selskapet. Målet for borettslaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette noe midler til nødvendig fremtidig vedlikehold. Større oppgraderinger må i hovedsak lånefinansieres.

3. Disponible midler

Regnskapet pr 31.12.2014 viser at selskapet hadde kr 87.511,- i positive disponible midler. Selskapet hadde ikke slike midler pr 31.12.2013, men en kortsiktig kreditt på kr 17.525,- hos Vestbo. Økning i disponible midler i året er således kr 105.036,-.

4. Fortsatt drift

Med bakgrunn i informasjon gitt i pkt. 2 og 3 over er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2014. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

5. Disponering av overskudd

Regnskapet for 2014 er avsluttet med et overskudd på kr 220.537,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til annen egenkapital.

6. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatte. Det har i løpet av året ikke oppstått spesielle skader eller ulykker i borettslaget. Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

7. Likestilling

Borettslagets styret består av 0 kvinner og 3 menn. Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, men som følge av at vi er et lite borettslag lykkes vi ikke ved forrige valg å få inn kvinnelige styremedlemmer.

8. Styrets arbeid

Styret har i 2014 avholdt 3 møter. Styrets viktigste arbeidsoppgaver har vært organisering av dugnad, plenklipping og tilsvarende arbeid. I tillegg har styret arbeidet med sak om skifte av vinduer og terrassedører som ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor, samt arbeidet videre med sak om utbygging av terrasser og ny kledning på nord-fasaden av boligene. Styret vil på generalforsamlingen ligge fram forslag om dette, inkl. vurdering av de økonomiske konsekvensene av en slik investering (som vurdering av om husleien må økes).

9. Vedlikehold, påkostninger og dugnad

Det har i 2014 ikke vært utført større vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Det er i løpet av året utført 35 timer dugnadsarbeid. Disse er ikke rapportert og regnskapsført i 2014, men vil komme i 2015.

Styret mener at de bygningsmessige og bomiljømessige kvaliteter er tilfredsstillende når en tar hensyn til boligene sin alder. Unntak er vinduer som må skiftes, dette er i arbeid. I tillegg vil styret forslå utbygging av terrasser mot nord for å øke bomiljøkvalitetene, med et inngangsparti beskyttet for nedbør og mulighet for utnyttelse av kveldssolen.

10. internkontroll

Styret har ikke utført spesielle internkontrolltiltak i 2014.

11. Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo). Revisor er Ernst & Young AS. Borettslagets forsikringselskap er IF Skadeforsikring. Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Eiendomsforsikring (totalforsikring for boligselskap – fullverdi) med total forsikringssum kr 27,0 mill. Egenandel er kr 6.000,-.

Ved skade forårsaket av beboer / andelseier må beboer / andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte. Det er ikke registrert skadesaker i 2014.

12. Styresammensetning / andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling den 28.05.2014 bestått av:

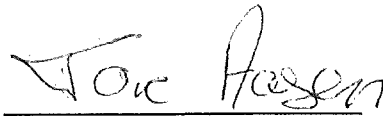
Tore Aasen	- leder, valgt for 2 år i 2014
Per Inge Olsen	- styremedlem, valgt for 2 år i 2014
Trond E Kollanes	- styremedlem, valgt for 2 år i 2013, på valg i 2015.
Gerd Oddbjørg Villanger Hogsnes	- varamedlem, valgt for 1 år i 2014, på valg i 2015.
Ingeborg Aarnes	- varamedlem, valgt for 1 år i 2014, på valg i 2015.

Valgkomiteen består av varamedlemmene i styret.

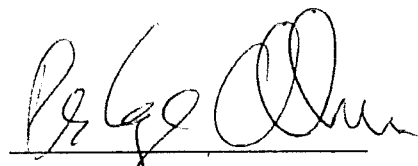
13. Boligomsetning / bruksoverlating

Det er i 2014 omsatt en bolig i borettslaget. Prisen for denne var kr 2.350.000,-.

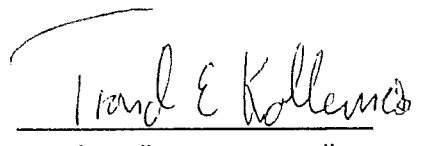
Frekhaug 8. juni 2015



Tore Aasen, leder



Per Inge Olsen, styremedlem



Trond E Kollanes, styremedlem

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		492 912	492 912	492 912	492 912
Andre inntekter	8	21 600	21 600	21 600	21 600
SUM INNEKTER		514 512	514 512	514 512	514 512
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	9	0	3 075	0	0
Styrehonorar	9	6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	9	846	1 280	846	846
Forretningsførsel		33 204	30 514	33 204	39 482
Kontingent BBL		3 000	3 000	3 000	3 000
Revisjon	10	6 000	5 750	6 000	6 000
Forsikringspremier		23 018	20 332	22 116	24 240
Energikostnader		3 818	2 485	3 000	3 000
Kommunale avgifter		187 307	222 309	207 941	183 968
Andre driftskostnader	11	11 860	5 490	13 000	13 000
Vedlikehold	12	11 153	55 823	53 000	59 755
SUM KOSTNADER		286 206	356 058	348 107	339 291
DRIFTSRESULTAT		228 306	158 454	166 405	175 221
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		479	126	0	0
Finanskostnader		8 248	13 422	8 286	3 823
NETTO FINANSPOSTER		-7 769	-13 296	-8 286	-3 823
ÅRSRESULTAT	1, 2	220 537	145 158	158 119	171 398
Overføringer og disponeringer		220 537	145 158	0	0

57 Frekhaug Borettslag

BALANSE

2014

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	6, 7	1 470 000	1 470 000
Sum anleggsmidler		1 470 000	1 470 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		88 880	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		88 880	0
SUM EIENDELER		1 558 880	1 470 000

57 Frekhaug Borettslag

BALANSE

2014

Note

Regnskap 2014

Regnskap 2013

EGENKAPITAL OG GJELD**INNSKUTT EGENKAPITAL:**

Andelskapital	2	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

OPPTJENT EGENKAPITAL:

Annen egenkapital	2	1 000 867	780 330
Sum opptjent egenkapital		1 000 867	780 330

Sum egenkapital	2	1 002 067	781 530
------------------------	----------	------------------	----------------

GJELD**Langsiktig gjeld:**

Pant-og gjeldsbrev lån	3, 5	136 645	252 145
Borettsinnskudd	4, 5	418 800	418 800
Sum langsiktig gjeld:		555 445	670 945

Kortsiktig gjeld:

Vestbo Finans AS I mellomregning		0	14 863
Leverandørgjeld		1 368	2 662
Sum kortsiktig gjeld		1 368	17 525

Sum gjeld:		556 813	688 470
-------------------	--	----------------	----------------

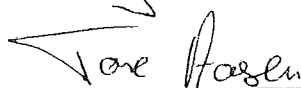
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 558 880	1 470 000
---------------------------------	--	------------------	------------------

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG Autorisert regnskapsførerselskap

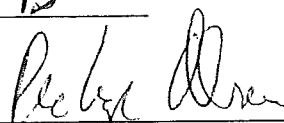
Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Autorisert regnskapsfører

Sted: Frekhaug, dato: 08/06-15



Tore Aasen
Leder



Per Inge Olsen
Styremedlem



Trond E Kollanes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 57 Frekhaug Borettslag 2014

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.14	Regnskap 2013
A. Disponible midler pr. 01.01.	-17 525	-51 494
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	220 537	145 158
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-115 501	-111 188
B. Årets endring i disponible midler	105 036	33 970
C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret	87 511	-17 525
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	88 880	0
Omløpsmidler	88 880	0
Kortsiktig gjeld	-1 368	-17 525
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	87 511	-17 525

Note 2 - Egenkapital

	01.01. 2014	Årets resultat	31.12.2014
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 200	0	1 200
Annen egenkapital	780 330	220 537	1 000 867
Sum egenkapital 31.12.	781 530	220 537	1 002 067

Note 3 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Lånenummer:	52018109719	12110575082
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2000	2006
Rentesats:	3.35 %	3.35 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2015	30.09.2016
Opprinnelig lånebeløp:	650 000	520 000
Lånesaldo 01.01:	86 430	165 716
Avdrag i perioden:	57 118	58 383
Lånesaldo 31.12:	29 311	107 333

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	11 387	136 644

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 4 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
2250 Borettsinnskudd	418 800	418 800
Sum	418 800	418 800

Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
2230 Andre pantelån	136 645	252 145
2250 Borettsinnskudd	418 800	418 800
Sum	555 445	670 945

Note 6 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2014
1120 Bygningsmessige anlegg	1 470 000
Sum	1 470 000

Note 7 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 470 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 470 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	1 470 000
Anskaffelsesår :	1973
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre inntekter

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
3815 Dugnad	21 600	21 600
Sum	21 600	21 600

Note 9 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
5125 Dugnad innberetningspliktig	0	3 075
5330 Styrehonorar lag	6 000	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	846	1 280
Sum	6 846	10 355

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret - og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 10 - Ytelser/godtgjørelser til revisor

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
6700 Revisjon inkl.mva	6 000	5 750
Sum	6 000	5 750

Note 11 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
7710 Kostnader styrearbeid	11 860	5 490
Sum	11 860	5 490

Note 12 - Vedlikehold

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	3 600
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	3 004	3 536
6641 Malerarbeid	2 290	0
6690 Vedlikehold og diverse	5 859	48 687
Sum	11 153	55 823



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5008 Bergen
Postboks 6163 Bedriftssenter, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 55 21 30 00
Fax: +47 55 21 30 01

www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i Frekhaug Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frekhaug Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvise bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Frekhaug Borettslag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 10. juni 2015

ERNST & YOUNG AS



Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Vedlegg til sak 4:

Bygging av terrasser og skifte av kledning på nordfasadene (utenfor kjøkkenet) av rekkehusene + div mindre arbeider på parkeringsplassen.

Styret har i møte 10. juni 2015 besluttet å fremme forslag for generalforsamlingen i Frekhaug Borettslag om bygging av terrasser og skifte av kledning på nordfasadene (utenfor kjøkkenet) av rekkehusene. Prosjektet kommer i tillegg til det som ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor, pkt 7.1, om at en skulle foreta bytte av vinduer og terrassedører.

Borettslaget har mottatt tilbud fra Eiendomsservice Vest AS datert 24. februar 2015 (se vedlegg), som oppsummert viser:

1. Skifte av vinduer, altandør og dør til bod i alle leiligheter	kr 831.150,-
Tillegg for 3-lags glass U. 1,0	kr 37.500,-
Sum pkt 1	kr 868.650,-
2. Bygging av altaner og skifte av kledning	kr 1.131.900,-
3. Etterisolering av vegg der ny altan bygges	kr 367.950,-
Sum alle delprosjekt Eiendomsservice (inkl. mva)	kr 2.368.500,-
Avsetning til evt. tilleggskostnader, grunnarbeid og diverse	kr 631.500,-
Sum investeringsramme utbyggingsprosjekt	kr 3.000.000,-

Eiendomsservice Vest AS er totalleverandør av vaktmester-, gartner-, renholds- og håndverkstjenester til bl.a. borettslag. Selskapet eies 100 % av Vestbo og har gjennom en årrekke levert et bredt tjenestespekter innen eiendomsservice i Bergensregionen. De har ca. 50 ansatte.

Punkt 1 over er det som ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor. Styret har valgt å utsette iverksettingen av dette til generalforsamlingen i år har tatt stilling til det utvidede prosjektet med bygging av terrasser, da det er best og billigst å gjennomføre disse prosjektene samtidig. Dersom generalforsamlingen sier nei til pkt 2 og 3 over, vil styret gå videre med gjennomføring av kun pkt. 1.

Merk at de 2 store stuevinduene ikke skal skiftes.

Totalt tilbud for bygging av nye terrasser og skifting av vindu er kr 2.368.500,-. I tillegg må vi selv ordne fundament til terrassene. Styret ønsker i tillegg noe midler til å gjøre følgende:

1. Ha litt midler tilgjengelig til eventuelle tilleggsarbeider som gjerne påløper i utbyggingsprosjekter
2. Utvide parkeringsplassen med 3 nye plasser
3. Ordne dreneringskummen midt på parkeringsplassene som nå er så å si tett.
4. Ha midler til å male nord-fasaden etter utbyggingen av nye terrasser.

Sum for disse 4 delprosjektene er beregnet til kr 631.500,-. Styret ber derfor om en budsjettramme på totalt kr 3,0 mill til å gjennomføre de beskrevne prosjektene.

Økonomien i borettslaget ved investering på kr 3,0 mill

Styret har regnet på de økonomiske konsekvensene for borettslaget ved en lånefinansiert investering på kr 3,0 mill. Vi legger til grunn at vi tar opp et lån på kr 3,0 mill som et annitetslån med 25 års nedbetaling. En effektiv lånerente på 3% gir en årlig annuitet (sum renter og avdrag) pr kr 171.000,-. Første året er sum avdrag på kr 82.000,- og rentene på kr 89.000,-. Videre framover synker rentebeløpene og avdragsbeløpene øker, men slik at totalt årlig utbetaling blir kr 171.000,-.

Styret har laget følgende budsjett for borettslaget sin økonomi for perioden 2015 -2020 basert på den foreslåtte investeringen.

Budsjett for borettslaget	Økn. pr år	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	2015-2020 fra 2016						
Dagens felleskostn+dugnad:		514 500	514 500	514 500	514 500	514 500	514 500
Økning i husleie			-	-	-	14 400	14 400
Sum inntekter:		514 500	514 500	514 500	514 500	528 900	528 900
Styrehonorar		7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Forretningsførsel, revisjon m.v.	3,0 %	46 000	47 400	48 800	50 300	51 800	53 400
Kontingent BBL	3,0 %	3 000	3 100	3 200	3 300	3 400	3 500
Forsikring	3,0 %	24 000	24 700	25 400	26 200	27 000	27 800
Strøm	3,0 %	4 000	4 100	4 200	4 300	4 400	4 500
Kommunale avgifter	2 000	190 000	192 000	194 000	196 000	198 000	200 000
Andre driftskostnader	3,0 %	13 000	13 400	13 800	14 200	14 600	15 000
Vedlikehold	2 000	40 000	42 000	44 000	46 000	48 000	50 000
Sum utgifter		327 000	333 700	340 400	347 300	354 200	361 200
Driftsresultat:		187 500	180 800	174 100	167 200	174 700	167 700
Finanskostnader, bankgebyrer		-4 000	-2 000				
Resultat:		183 500	178 800	174 100	167 200	174 700	167 700
Avdrag eksisterende lån		-90 000	-46 000				
Netto kontantstrøm før nytt lån:		93 500	132 800	174 100	167 200	174 700	167 700
Nytt lån kr 3,0 mill - årlig annuitet fra 1. jan 2016 (25 år 3,0% rente)			-171 000	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000
Likviditetsoverskot:		93 500	-38 200	3 100	-3 800	3 700	-3 300
Netto likviditet ved utg. av året	87 500	181 000	142 800	145 900	142 100	145 800	142 500
Årlig innbet. pr leilighet		42 875					
Månedskostn pr leilighet inkl. dugnad		3 573					
Økning pr år pr leilighet			-	-	-	1 200	-
Økning pr mnd pr leilighet						100	

Når likviditetsoverskotet i året er positivt har vi tar vi inn mer i felleskostnader fra beboerne enn vi har årlige utlegg. Netto likviditet ved utg. av året er hvor mye vi har «i banken» ved årets slutt. Dette er midler som skal dekke uforutsette utgifter.

Pr 1. januar 2015 har laget kr 136.000,- i total fellesgjeld. Denne vil være nedbetalt sommeren 2016, og det frigjør likviditet til å kunne foreta nye investeringer uten økning i husleien.

I dag betaler vi kr 3.573,- pr måned pr totalt leilighet til borettslaget. Det gir en årlig innbetaling på kr 514.500,-. Sum utgifter til drift inkl. kommunale avgifter er i 2015 beregnet til kr 327.000,-. Dette gir et driftsresultat på kr 187.500,-, og et resultat etter finansposter på kr 183.500,-. Etter betaling av avdrag på eksisterende lån vil borettslaget ha oppsparte midler (netto likviditet) på kr 181.000,- ved utgangen av 2015.

Tar vi så opp et nytt lån på kr 3,0 mill fra 1. januar 2016 vil vi få en årlig utbetaling på kr 171.000,- i renter og avdrag på dette nye lånet. Men fortsatt vil laget ha en positiv netto likviditet ved utgangen av hvert år framover, på kr 142.800,- i 2016, kr 145.900,- i 2017, kr 142.100,- i 2018 og så videre. Dette uten å øke husleien.

På grunn av forventa pris- og kostnadsøkning på de tjenestene vi kjøper inn, legger vi inn en økning på kr 100,- pr mnd fra 2019, og ser for oss slike små økninger hvert 3 eller 4. år framover.

Det viktigste for styret med budsjettet i tabellen på forrige side er likevel å formidle at vi kan lånefinansiere en investering på kr 3,0 mill basert på dagens rentenivå og 25 år nedbetaling av lånet uten å måtte øke dagens husleie. Et lån på kr 3,0 mill innebærer at fellesgjelden pr leilighet øker til kr 250.000,- pr 1. januar 2016.

Styret mener at beboerne vil kunne forvente en verdiøkning på leilighetene som minst tilsvarer den økte fellesgjelden som følge av den foreslåtte investeringen. Vi får nye vinduer, nye verandadører, overbygd inngangsparti, og mulighet for å nyte kveldssol ute på den nye terrassen. Vi får etterisolert vegg mot nord og nye vinduer med betydelig bedre isolasjon, slik at oppvarmingsutgiftene for oss alle bør kunne gå ned.

Ved bygging av nye terrasser vil dessuten malingsarbeidet i framtida bli betydelig enklere, da det ikke vil være behov for stillaser ved maling av langveggene i leilighetene. Vi vil derfor spare en del kostnader til fremtidig vedlikehold ved å gjøre denne investeringen.

Økonomien i borettslaget ved kun å investere i utskifting av vinduer.

Som alternativ til forslaget om nye vinduer og terrasser, vil vi vise forventet økonomisk utvikling ved kun å skifte vinduer og terassedører. Investeringskostnadene vil da bli:

1. Skifte av vinduer, altandør og dør inkl. tillegg for 3-lags glass U. 1,0	kr 868.650,-
Avsetning til evt. tilleggskostnader, grunnarbeid og diverse	kr 531.350,-
Ekstra midler til maling sommeren 2016	kr 200.000,-
Sum investeringsramme alt 2 utbygging (basis vedtatt 2014)	kr 1.600.000,-

Dersom vi kun skal investere i utskifting av vinduer regner styret med litt lavere beløp til tilleggskostnader, grunnarbeid med mer, men noe mer til maling sommeren 2016, og legger det inn i beregningen av økonomisk utvikling for borettslaget. Vi får dermed et lånebehov på kr 1,6 mill totalt.

Alternativt budsjett for utvikling i perioden 2015 – 2020 blir slik:

Beregning av kontantstrøm Frekhaug Borettslag:		Alt 2 - Investering i bare vinduer					
Budsjett for borettslaget	Økn. pr år	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	2015-2020 fra 2016						
Dagens felleskostn+dugnad:		514 500	514 500	514 500	514 500	514 500	514 500
Økning i husleie			-36 000	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Sum inntekter:		514 500	478 500	478 500	478 500	478 500	478 500
Styrehonorar		7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Forretningsførsel, revisjon m.v.	3,0 %	46 000	47 400	48 800	50 300	51 800	53 400
Kontingent BBL	3,0 %	3 000	3 100	3 200	3 300	3 400	3 500
Forsikring	3,0 %	24 000	24 700	25 400	26 200	27 000	27 800
Strøm	3,0 %	4 000	4 100	4 200	4 300	4 400	4 500
Kommunale avgifter	2 000	190 000	192 000	194 000	196 000	198 000	200 000
Andre driftskostnader	3,0 %	13 000	13 400	13 800	14 200	14 600	15 000
Vedlikehold	2 000	60 000	62 000	64 000	66 000	68 000	70 000
Sum utgifter		347 000	353 700	360 400	367 300	374 200	381 200
Driftsresultat:		167 500	124 800	118 100	111 200	104 300	97 300
Finanskostnader, bankgebyrer		-4 000	-2 000				
Resultat:		163 500	122 800	118 100	111 200	104 300	97 300
Avdrag		-90 000	-46 000				
Netto kontantstrøm før nytt lån:		73 500	76 800	118 100	111 200	104 300	97 300
Nytt lån kr 1.600.000 - årlig annuitet fra 1.1.2016 (20 år 3,0 % rente)			-106 500	-106 500	-106 500	-106 500	-106 500
Likviditetsoverskot:		73 500	-29 700	11 600	4 700	-2 200	-9 200
Netto likviditet ved utg. av året	87 500	161 000	131 300	142 900	147 600	145 400	136 200
Årlig innbet. pr leilighet		42 875					
Månedskostn pr leilighet inkl. dugnad		3 573					
Økning pr år pr leilighet			-3 000	-	-	-	-
Økning pr mnd pr leilighet			-250				

I dette alternativet har vi lagt inn nedbetaling av lånet over 20 år. Vi får en årlig annuitet (sum renter og avdrag) på kr 106.500,-. Vi kan med dette alternativet redusere felleskostnadene i borettslaget med kr 250,- pr mnd, og ha igjen omtrent samme netto likviditet som i alternativet med utbygging av terrasser.

Forutsetningene og utregningene vil bli nærmere gjennomgått på årsmøtet.

For styret i Frekhaug Borettslag

16. juni 2014

Per Inge Olsen

Frekhaug Boretslag

V/Tore Aasen

Bergen 24.02.2015

Tilbud div arbeider i henhold til beskrivelse

Vi takker for Deres forespørsel og har gleden av å tilby Dem følgende:

Pris 1

Skiftning av vinduer, altandører og dør til bod

Lyssand toppsving 110x120 2 lag glass energi u 1,4 med ventil Hvitmalt **72 stk**

Lyssand balkong dør 090x200 2 lag glass energi u-1,4 Br 90 Hvitmalt **24 stk**

Bod dør ormsøy 090x200 tett innad slående Hvitmalt **12 stk**

Ferdig levert og montert **kr 831 150.- inkl mva**

Ekstra kostnader for levering vindu med 3 lags glass u.1,0

Bør velges hvis husene senere skal etterisoleres pris **kr 37 500.- inkl mva**

Prisen forutsetter god tilkomst i leilighetene og at alt av gardiner og annet er fjernet ved oppstart.

Pris 2

Bygging av altaner og skiftning av kledning 12 enheter

Nye altaner ca 16 m2 Bygget lik eksisterende altaner inkl levegger

Skifte kledning til liggende dobbt fl kledning ferdig grunnert

Ferdig levert og montert **kr 1 131 900.- inkl mva** **Kr 94 325 pr enhet**

Pris 3

Etter isolering av vegg med altan 10 cm isolasjon

Når man først skal skifte kledning så vil vi anbefale etterisolering samtidig.

Ferdig levert og montert kr 367 950.- inkl mva kr 30 663.- inkl mva pr enhet

Håper på et snarlig og positivt svar

På forhånd takk

Med vennlig hilsen



Andreas Landaas

Avdelingsleder håndverk prosjekt

906 14 749 Mobiltelefon

andreas@eiendomsservice.as

www.esv.as

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur