

Til andelseierne i Skøyenlia Borettslag

Korona-virus

På grunn av omstendighetene rundt Korona-viruset vil generalforsamlingen bli avholdt digitalt. Dersom du ønsker å delta på digital generalforsamling, er det viktig at du gir samtykke om digital kommunikasjon via VIBBO.no.

Dersom du ikke har anledning til å delta digitalt kan du benytte stemmeseddel som finnes på s 3. Husk at dere kun kan stemme en gang. Altså enten digitalt eller via stemmeseddel. Generalforsamling vil på grunn av dette kun omfatte de lovpålagte sakene dvs. godkjenning av regnskapet med årsrapport og styrehonoraret

Valg av tillitsvalgte og øvrige forslag som skulle vært til behandling, vil bli tatt opp på ett senere tidspunkt når situasjonen tillater det.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Skøyenlia Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, og honorar til tillitsvalgte.

Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte, sammen med valg av tillitsvalgte. De andre sakene som er til behandling kan innvirke på lagets og den enkelte andelseiers økonomi. Styret mener demokratiet og debatten blir bedre ivaretatt i et fysisk møte. Det vil derfor bli innkalt til ekstra generalforsamling så snart det åpnes for å kunne samle andelseierne trygt i et innendørs møte. Vi har 208 andeler, så pr skrivende stund ser det ut til at det må bli på sensommeren/høsten.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.05.20 kl.12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.05.20 kl.12.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i styrets postkasse i Solbergliveien 83 innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no.

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
(klipp ut og lever i styrets postkasse)

Årsmøtet åpnes 22.05.20 kl. 15.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.05.20 kl.15.00

Selskapsnummer: 187 **Selskapsnavn** Skøyenlia Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | | |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input checked="" type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Fastsettelse av honorarer foreslått til kr 350 000.-

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Skjemaet legges i styrets postkasse i Solbergliveien 83 innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skøyenlia Borettslag
På grunn av omstendighetene med koronavirus, vil årets generalforsamling avholdes digitalt. Det er viktig dersom du ønsker å delta, at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Møtet åpnes 22. mai kl. 15.00 og lukkes 30. mai kl. 15.00

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås at det velges to eiere til å signere protokollen

3. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 350 000

4. Årsrapport og regnskap for 2019

a) Årsrapport og regnskap for 2019

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Det stemmes over a og b samlet

Valg av tillitsvalgte utsettes til det kan avholdes ekstraordinær generalforsamling

a) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

b) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

c) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

d) Valg av valgkomité for 1 år

Innkomne saker utsettes til det kan avholdes ekstraordinær generalforsamling

a) Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 4-2(3).

Forslaget krever 2/3 flertall

b) Forslag fra Hilde Solum og Helge Rognlien om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

c) Forslag fra Hanne Jegerlund om å utrede for flere parkeringsplasser/garasjer i borettslaget.

d) Forslag om etablering av låsbare sykkelskur.

e) Forslag fra styret om tillegg i vedtektenes punkt 9-3(2)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 18.02.2020

Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg /s/ Hall Fure /s/ Hanne Jegerlund /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-------------------|
| Leder | Iren Svaleng | Filerveien 3 |
| Styremedlem | Lillian Tangen Berg | Solbergliveien 90 |
| Styremedlem | Hall Fure | Skøyenåsveien 6 B |
| Styremedlem | Hanne Jegerlund | Skøyenåsveien 6 A |
| Styremedlem | Rita Kristine Myrbråten | Filerveien 5 |
| Varamedlem | Christian Østby | Filerveien 1 |
| Varamedlem | Thomas Nylænder | Skøyenåsveien 4 B |
| Varamedlem | Hans Rolf Olafsen | Solbergliveien 90 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Iren Svaleng Filerveien 3

Varadelegert

Rita Kristine Myrbråten Filerveien 5

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ellen Haakonsrud | Filerveien 3 |
| Anne May Holt | Solbergliveien 90 |
| Steinar Hansen | Formerveien 4 |
| Matthew John Pevy | Filerveien 3 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Skøyenlia Borettslag

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.

Skøyenlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950289856, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Filervn 1-5
Formervn 2-4
Skøyenåsvn 2-6
Solberglivn 79-83 88-92

Gårds- og bruksnummer :

144 1072 1073 1074

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 814 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skøyenlia Borettslag har 1,3 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2019

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i 2019.

Vi hadde 15 styremøter og behandlet 246 saker. Vi har også hatt 2 møter med advokat og Godlia borettslag vedr. utbyggingen av KIWI. 4 møter med advokater og entreprenør og OBOS prosjekt.

STYRESEMINAR.

Hvert år så arrangerer OBOS seminar for styremedlemmer. Her er noe som er av interesse og noe ikke. På seminaret så var det litt om el.bil lading, litt juridisk, Vibbo, og det nye styrevernet. Det er alltid OBOS direktør som holder en fin innledning før seminaret begynner. Det som han la noe vekt på i år var hvilket stor og krevende arbeid styremedlemmer legger ned for sine borettslag.

STYREMAT.

Styret har hatt mat til styremøtene som stort sett har vært pizza. Noe som har vært praktisert i alle år. Vi har også innvilget oss en enkel sommeravslutning og et lite julebord. Disse sammenkomster har vært på styrekontoret. Her har også valgkomiteen og vaktmester vært med.

GAMLE TV KABLER FRA SOLBERGLIVN. 92 TIL SOLBERGLIVN. 90 OG FILERVN. 3.

Etter klager på bråk fra kablene ble disse fjernet da de ikke var i bruk.

LYS LEKEPLASSEN VED FILERVN. 1 OG TIL ALLE NEDGANGER TIL KJELLER I PUNKTBLOKKER.

Etter forslag til generalforsamlingen ble det vedtatt å sette opp lys ved lekeplassen så barn kan være ute selv om det er mørkt. Dette var mot styrets vedtak da vi var redd det ville sjenere andre beboere. Vi fikk klager på at lyset sjenere de som bor i Solberglivn., 90 med en gang. Vi må finne en løsning på dette.

Lyset til nedgangen til kjellerne i punktblokkene var 60 år gamle og på tide å bytte ut. Det er nå gjort og det er også sensor på disse. De lyser litt og går på mer styrke når man skal gå ned trappen.

LEKEPLASSEN VED LANGBLOKKENE.

Lekeplassen ved Skøyenåsvn. 6 ble oppgradert med 2 nye lekeapparater + sandkasse i år.

VASKERIER.

Vaskeriet i Formervn. 4 har fått ny rulle og Solberglivn. 92 har fått ny tørketrommel.

HOVEDSTOPPEKRAN.

Hovedstoppekranen i bakken utenfor i Solberglivn. 92. måtte skiftes. Den ble vanskelig å finne, men etter oppmåling så ble den endelig funnet. Her ble det gravd og regningen ble på ca. kr.100.000,-.

OVERVANNSKUMMER.

Vi har 4 overvannskummer i borettslaget. Disse var veldig fulle av grus og div. så de måtte renses så de kunne ta alt vannet som kommer når det regner.

SØPPELHUS.

Vi hadde 4 gamle søppelhus utenfor punktblokkene som ikke var byttet. Disse er nå byttet ut.

ASFALTERING.

Utenfor Filervn 5 måtte gammel asfalt tas opp og legges nytt. Det ble samtidig også asfaltert til 2 nye el.bilplasser.

PÅBYGGING AV KIWI.

Skøyenlia borettslag sammen med Godlia borettslag har kjempet for å få redusert høyden og størrelsen på tilbygget til KIWI. Det skulle opprinnelig bygges på til 5 etasjer, dvs like høyt som våre blokker og til sammen 26 leiligheter.

Vi har i skrivende stund fått redusert det ned til 3 etasjer og 12 leiligheter. Vår advokat har arbeidet veldig bra i denne saken og han vil være til stede på generalforsamlingen for å informere om saken.

PIPER.

Vi hadde 4 pipeløp etter rehabiliteringen som gjensto over nyttår og ble ferdigstilt i januar.

TRAKTOR.

Styret vedtok tidlig på året om å gå til innkjøp av ny traktor. Dette fordi den traktoren vi hadde begynte å få en del reparasjoner og snøfreseren var helt ødelagt og hadde gjort sin nytte. Grusoppsamleren var også ødelagt. For å få noe igjen for den gamle traktoren så var det lønnsomt å skifte den ut nå. Vi har nå kjøpt en Wille traktor som er bedre egnet og kraftigere til vårt bruk.

TRAKTORGARASJEN.

Vaktmester har fått ny arbeidsbenk og brannsikre og låsbare skap. Dette er påbudt da vi oppbevarer ting som må være i låsbart og brannsikkert skap. Dette i henhold til arbeidsmiljøloven. Vi har også kjøpt ny garasjeport da den gamle var defekt.

NEDLØPSRØR OG TAKRENNER.

Da vi skulle rehabilitere piper, nedløpsrør og takrenner så benyttet vi OBOS prosjekt til prosjektledelse.

Dessverre så viser det seg at de hadde uteglemt en stor post som det ble tvist om. Styret var ikke informert om dette av prosjektledelsen. I skrivende stund er de berammet rettsak om forholdet, og resultatet av dette vil bli informert om på generalforsamlingen. Vi har brukt advokat på forholdet, og utgiftene dekkes av forsikringen vår. Advokaten vil informere ytterligere på generalforsamlingen.

DUGNADER.

Det var ganske bra fremmøte på dugnadene i år også. Det som er litt viktig er at når høsten kommer så hadde det vært fint om dere var like flinke til å fjerne døde blomster og sette inn blomsterurner.

LADEPUNKTER FOR EL-BILER

Vi har satt opp 6 ladepunkter for elbiler for beboere i borettslaget.

Disse ble montert og drives av Ladeklar AS og borettslaget har ikke utgifter på dette. Etter at ladepunktene ble satt opp er det ikke tillatt å lade el-biler fra motorvarmerne lenger. El-anlegget til motorvarmerne er ikke dimensjonert for dette og lading vil føre til at blokkene ikke får nok strøm.

JULETRÆR OG JULEBLOMSTER.

Det ble som årene før satt opp 7 juletrær og alle fikk en liten blomst til jul.

SAK OM VOLD MOT ET MEDLEM I STYRET.

Styret viser til tidligere utsendt informasjon om vold mot et av medlemmene i styret. Saken er fulgt opp og vil komme for retten før sommeren. Det blir da opp til domstolen å avgjøre hvilken reaksjon som vil bli utfallet av saken

ARBEID 2020

Styret planlegger følgende vedlikeholdsarbeid i 2020: gjennomlysning av soilrør i alle blokkene og fasadevask på nordsiden av punktblokkene. Vi har også påbegynt arbeid med å få installert ladepunkter på alle parkeringsplasser og garasjer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 8 674 351.
Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter for utleie av basestasjon i 2019, samt utleie av møterom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 7 229 859.
Dette er kr 1 102 859 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Kostnader (slutt faktura) til utbedring av pipeløpene.
- Kostnader forbundet med juridisk bistand, tvist om oppgjør etter entreprise.

Resultat

Årets resultat på kr 540 567 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 3 005 279 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 020 000 det generelle vedlikeholdet, spyling av soilrør, fasadevask og skifte av innsats automatsikringer i alle sikringssskap.

Styrehonorar

På generalforsamlingen i fjor ba styret om at styrehonoraret skulle settes opp fra kr.300.000,- til 350.000,-. Dette fordi styrehonoraret ikke har vært satt opp siden 2012. Det var da enkelte på generalforsamlingen som påsto at det ble satt opp i 2017 noe som ikke medfører riktighet. Alle går opp i lønn/honorarer hvert år så det er ikke urimelig at styret på nytt i år ber om å få økt styrehonoraret til kr.350.000,-. Hvis dette skulle vært indeksregulert fra 2012, noe som andre styret gjør) så skulle styrehonoraret pr. 2019 vært på kr.368.960,- Da har vi lagt på 3 %.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Borettslaget har fastprisavtale med Hafslund frem til 2021, vi har derfor budsjettert med samme energikostnader som i 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 19 842. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenlia Borettslag.

Lån

Skøyenlia Borettslag har lån i OBOS banken.

Et lån med en flytende rentesats på 2,85%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 167 480 ekskl. mva. Fra 01.01.2020 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 171 834 ekskl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skøyenlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 3 615 023 | 1 563 797 | 3 615 023 | 3 005 729 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 540 567 | -3 800 485 | 1 646 000 | 629 500 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 185 244 | 145 370 | 0 | 420 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | -270 500 | -370 839 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 0 | 39 460 000 | 0 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | | 1 500 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 061 604 | -33 384 321 | -1 093 000 | -1 039 000 |
| Red. annen langs. gjeld | | -3 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -609 293 | 2 051 225 | 553 000 | 10 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 005 729 | 3 615 023 | 4 168 023 | 3 063 229 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 3 351 239 | 4 544 747 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -345 510 | -929 724 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 005 729 | 3 615 023 | | |

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 610 421 | 8 252 666 | 8 612 000 | 8 717 000 |
| Salg anleggsmidler | | 24 999 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 38 931 | 39 016 | 46 000 | 40 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 8 674 351 | 8 291 682 | 8 658 000 | 8 757 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 054 598 | -1 089 290 | -980 000 | -1 241 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -350 000 | -350 000 |
| Avskrivninger | 14 | -185 244 | -145 370 | 0 | -420 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 375 | -8 250 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -209 350 | -204 045 | -210 000 | -215 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -152 508 | -101 462 | -35 000 | -160 000 |
| Kontingenter | | -42 100 | -42 100 | -42 000 | -42 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 718 761 | -6 049 382 | -832 000 | -1 020 000 |
| Forsikringer | | -232 000 | -300 538 | -320 000 | -255 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 291 311 | -1 172 855 | -1 281 000 | -1 405 500 |
| Energi/fyring | | -535 696 | -522 556 | -550 000 | -550 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -696 373 | -667 264 | -687 000 | -747 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -803 545 | -747 584 | -830 000 | -709 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 229 859 | -11 380 697 | -6 127 000 | -7 124 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 444 492 | -3 089 015 | 2 531 000 | 1 632 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 68 264 | 67 189 | 0 | 60 000 |
| Finanskostnader | 12 | -972 189 | -778 659 | -885 000 | -1 063 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -903 925 | -711 470 | -885 000 | -1 003 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 540 567 | -3 800 485 | 1 646 000 | 629 500 |
| Til opptjent egenkapital | | 540 567 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -3 800 485 | | |

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2019 | 2018 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 46 644 891 | 46 644 891 |
| Tomt | | 962 484 | 962 484 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 590 815 | 505 559 |
| Aksjer og andeler | 15 | 100 | 100 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 48 198 290 | 48 113 034 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 10 000 | 140 |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 296 314 | 219 320 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 516 833 | 1 046 091 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 59 235 | 46 534 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 32 753 | 22 800 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 436 104 | 3 209 861 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 351 239 | 4 544 747 |
| SUM EIENDELER | | 51 549 529 | 52 657 781 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 208 * 100 | | 20 800 | 20 800 |
| Opptjent egenkapital | | 11 545 477 | 11 004 911 |
| SUM EGENKAPITAL | | 11 566 277 | 11 025 711 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 37 850 142 | 38 911 746 |
| Borettsinnskudd | 18 | 1 588 800 | 1 588 800 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 198 800 | 201 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 39 637 742 | 40 702 346 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 185 169 | 772 452 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 66 663 | 53 763 |
| Påløpte renter | | 5 911 | 4 904 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 87 766 | 98 605 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 345 510 | 929 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 51 549 529 | 52 657 781 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 41 936 523 | 41 936 523 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.02.2020
Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng /s/ Lillian Tangen Berg/s/ Hall Fure /s/
Hanne Jegerlund /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 6 263 576 |
| Balkongtillegg | 671 040 |
| Nye vinduer | 449 280 |
| Piperehabilitering | 374 400 |
| El. rehabilitering | 370 800 |
| Trappevask | 224 640 |
| Garasje | 150 000 |
| Parkering | 85 930 |
| Strøm -fryseboks | 26 985 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 616 651 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -5 980 |
| Garasje | -250 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 610 421 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Leie basestasjon, Telia | 38 531 |
| Leie møterom | 400 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 38 931 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte/timesbetalte | -575 085 |
| Overtid | -76 614 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -35 172 |
| Lønn rengjøringshjelp | -50 400 |
| Påløpte feriepenger | -87 766 |
| Fri bil, tlf etc. | -8 000 |
| Naturalytelser speilkonto | 8 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -162 031 |
| Pensjonskostnader | -8 204 |
| Yrkesskadeforsikring | -3 033 |
| Gaver til ansatte | -2 546 |
| Personalopplæring, kurs | -43 925 |
| Arbeidsklær | -8 194 |
| Andre personalkostnader | -1 628 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 054 598 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning o.a. for kr 32 148, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -140 581 |
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -10 427 |
| Andre konsulenthonorarer IT support | -1 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -152 508 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Front Entreprenør | -759 375 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -759 375 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -82 158 |
| Drift/vedlikehold VVS | -127 841 |
| Drift/vedlikehold elektro | -115 727 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -326 199 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -112 655 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -179 900 |
| Kostnader, lokaler | -5 200 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -3 705 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 718 761 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -762 345 |
| Feieavgift | -34 338 |
| Renovasjonsavgift | -494 629 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 291 311 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -97 980 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -1 524 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -7 879 |
| Verktøy og redskaper | -34 699 |
| Telefon-/kontormaskiner | -9 388 |
| Driftsmateriell | -32 239 |
| Lyspærer og sikringer | -6 652 |
| Renhold ved firmaer | -327 947 |
| Snørydding | -17 511 |
| HMS Modul, hjemmeside og OTP | -5 049 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 780 |
| Kopieringsmaterieill | -19 948 |
| Trykksaker | -57 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -5 952 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 660 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -32 148 |
| Andre kontorkostnader | -18 002 |
| Telefon/bredbånd | -15 915 |
| Telefon, annet | -22 406 |
| Porto | -4 051 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -28 665 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -52 330 |
| Gaver | -7 398 |
| Bank- og kortgebyr | -3 061 |
| Velferdskostnader | -40 806 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -803 545 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 554 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 25 997 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 40 713 |
| SUM FINANSINTEKTER | 68 264 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -972 189 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -972 189 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1962 | 9 954 900 |
| Garasjeanlegg | 165 000 |
| Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer | 17 140 400 |
| Oppskrivning bygning | 19 384 591 |
| SUM BYGNINGER | 46 644 891 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1072 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiekost for traktor**

| | | |
|---------------------|----------|---------|
| Tilgang 2013 | 74 000 | |
| Avskrevet tidligere | -73 999 | 1 |
| Feiemaskin nr. 1 | | |
| Tilgang 2003 | 92 970 | |
| Avskrevet tidligere | -92 969 | 1 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Tilgang 2004 | 59 950 | |
| Avskrevet tidligere | -59 949 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| Gressklipper nr. 3 | | |
| Kostpris | 107 525 | |
| Avskrevet tidligere | -107 524 | 1 |
| Kubota F3890 | | |
| Tilgang 2018 | 281 250 | |
| Avskrevet tidligere | -23 468 | |
| Avskrevet i år | -56 250 | 201 533 |
| Plenklipper | | |
| Tilgang 2018 | 41 245 | |
| Avskrevet tidligere | -4 125 | |
| Avskrevet i år | -8 249 | 28 872 |
| Sandstrøer | | |
| Tilgang 1992 | 15 960 | |
| Avskrevet tidligere | -15 959 | 1 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2003 | 20 200 | |
| Tilgang 2013 | 69 125 | |
| Avskrevet tidligere | -89 324 | 1 |
| Traktor | | |
| Tilgang 2013 | 601 300 | |
| Avskrevet tidligere | -436 658 | |
| Avskrevet i år | -85 900 | 78 742 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2013 | 37 226 | |
| Avskrevet tidligere | -37 225 | 1 |

| | | | |
|--------------------------------|---------|--|-----------------|
| Vaskemaskin | | | |
| Kostpris | 37 934 | | |
| Avskrevet tidligere | -37 933 | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 2 | | | |
| Kostpris | 35 044 | | |
| Avskrevet tidligere | -35 043 | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 3 | | | |
| Kostpris | 53 106 | | |
| Avskrevet tidligere | -53 105 | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 4 | | | |
| Kostpris | 36 681 | | |
| Avskrevet tidligere | -36 680 | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 5 | | | |
| Tilgang 2018 | 48 344 | | |
| Avskrevet tidligere | -5 640 | | |
| Avskrevet i år | -9 669 | | |
| | | | 33 035 |
| Strykerulle | | | |
| Tilgang 2019 | 35 625 | | |
| Avskrevet i år | -3 563 | | |
| | | | 32 063 |
| Avfallsanlegg | | | |
| Tilgang 2019 | 176 750 | | |
| Avskrevet i år | -10 310 | | |
| | | | 166 440 |
| Garasjeanlegg | | | |
| Kostpris | 3 300 | | |
| | | | 3 300 |
| Ladestasjon for el bil | | | |
| Tilgang 2019 | 58 125 | | |
| Avskrevet i år | -11 302 | | |
| | | | 46 823 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 590 815 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -185 244 |

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

| | Ant. Andeler: | Pålydende: | Balanseført verdi: |
|--------------------|---------------|------------|--------------------|
| Oppsal Samfunnshus | 1 | 100.- | 100.- |

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Telenor, telefon januar 2020 (kostnadsføres i 2020) | 1 731 |
| Østmarkas Venner, kontingent 2020 (kostnadsføres i 2020) | 500 |
| Gjensidige Forsikring, januar-februar 2020 (kostnadsføres i 2020) | 354 |
| Gjensidige Forsikring, januar-februar 2020 (kostnadsføres i 2020) | 25 445 |
| Gjensidige Forsikring, januar-juli 2020 (kostnadsføres i 2020) | 89 056 |
| Oslo Veggdyrkontroll, skadedyr januar - september 20 (kostnadsføres i 2020) | 4 573 |
| Telenor, tv/bredbånd 1. kv. 2020 (kostnadsføres i 2020) | 174 093 |
| Telenor, telefon januar 2020 (kostnadsføres i 2020) | 561 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 296 314 |

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 27 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2018 | -39 460 000 |
| Nedbetalt tidligere | 548 254 |
| Nedbetalt i år | 1 061 604 |
| | -37 850 142 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -37 850 142 |

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1962 | -1 581 100 |
| Tilført 2006 | -7 700 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -1 588 800 |

NOTE: 19**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Depositum parkeringsplasser | -187 500 |
| Andre innskudd | -11 300 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -198 800 |

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -32 753 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -33 910 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -66 663 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -87 766 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -87 766 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 588 800 |
| Pantelån | 37 850 142 |
| TOTALT | 39 438 942 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 46 644 891 |
| Tomt | 962 484 |
| TOTALT | 47 607 375 |

Orientering til generalforsamlingen om påløpte vedlikeholdsutgifter i 2020 (ikke i budsjett)

Styret har etter feilmeldinger igangsatt kontroll av automatsikringene i sikringsskapene til alle leilighetene. Vi har i dag (24.02.20) mottatt rapport om omfattende feil. I tillegg er det funnet noen få feil i fellestavler. Det er jordfeilbryterne det er noe feil med.

Dette medfører at vi må skifte alle sikringene til alle leilighetene. I skrivende stund har vi fått et kjapt prisoverslag uten å ha hatt jobben på anbud. Prisen vi har fått er i overkant av 1 mill. Dette vil som sagt komme i tillegg til budsjett.

Styret har en vedlikeholdsplikt, og nødvendig vedlikehold slik som dette MÅ gjennomføres. Vi mener derfor at det ikke er tilrådelig med utgifter til nyetableringer av sykkelskur, parkeringsplasser og annet som medfører at vi bruker av borettslagets midler utover allerede avsatte midler til vedlikehold i 2020.

Dette er et gammelt borettslag, og det kan fort påløpe store vedlikeholdsutgifter. Vi mener at den bufferen vi har i oppsparte midler er nødvendig.

Innkommne forslag utsettes til ekstraordinær generalforsamling

A Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 4-2(3).

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk.

Forslaget krever 2/3 flertall

B Forslag fra Hilde Solum og Helge Rognlien om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

Vi ønsker med dette å fremme forslag om å undersøke og sette i gang prosess om rehabilitering av badene i borettslaget.

Vi har inntrykk av at det er ganske mange bad som trenger å bli rehabilitert og noen av badene har vel aldri blitt rehabilitert i det hele tatt.

I tillegg er det slik at flere av badene som har blitt rehabilitert de senere år, har blitt pusset opp av de samme arbeiderne som har gjort flere ulovligheter under oppussing i enkelte leiligheter, og særlig da kjøkken.

For å sikre at badene i borettslagets leiligheter holder god standard og for ikke å risikere å oppdage dårlig arbeid i ettertid (som i verste fall kan skade selve bygningsstrukturen i bygget) fra de tidligere nevnte arbeidene, mener vi at det er på høy tid å få en felles rehabilitering av badene.

Mvh Hilde Solum og Dag Helge Rognlien, Solbergliveien 88, Leilighet 1002.

Styrets innstilling:

Det er ikke borettslagets ansvar å pusse opp bad, men røropplegget er lagets ansvar. Dette er innstilling: Laget har hatt store vedlikeholdsprosjekter de siste årene med elektrisk anlegg, nye vinduer og rehabilitering av piper. Rehabilitering av røropplegget vil kreve mye av økonomien i laget og stor husleieøkning, i tillegg til store ulemper for den enkelte beboer mht å være uten bad og toalett over forholdsvis lang tid. Det kan også være ønskelig å betale ned noe av gjelden før vi går på et nytt prosjekt. Styret foreslår at vi avventer rapport fra gjennomlysning for å få tilstanden på rørene. Hvis tilstanden er grei, eventuelt kan oppgraderes med "strømpe i rør", gjennomføres dette som eget prosjekt. Hvis tilstandsrapport synliggjør behov for å skifte rør, kommer styret tilbake med dette på neste generalforsamling, eventuelt ekstraordinær generalforsamling.

C Forslag fra Hanne Jegerlund om å utrede for flere parkeringsplasser/garasjer i borettslaget.

«Foreslår å få en gjennomgang av hvilke muligheter der er for å anskaffe/klargjøre flere plasser til garasjer / parkering i borettslaget. Dette forslaget har jeg forelagt tidligere men det ble satt "på vent" da det var andre presserende oppgaver som sto først. Vi er 208 boenheter med ca 50 garasjeplasser og 50 parkeringsplasser. Kanskje er det mulig å gjøre endringer her? Vel - tenker det kan være lurt å få ett utenforstående firma til å se på hvilke muligheter vi har»

Styrets innstilling:

Borettslaget har tidligere brukt et utenforstående firma til å vurdere en utvidelse av antall parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Denne utredningen konkluderte med at det er mulig å utvide antall parkeringsplasser, men at dette vil gå på bekostning av nåværende grøntarealer. I tillegg er grunnen på våre friarealer slik at det må en del anleggsvirksomhet til for å få flere parkeringsplasser, blant annet en del sprenging av fjell.

Borettslagets boligmasse er 60 år, og vedlikeholdsoppgavene blir ikke mindre med alderen. Styret har i februar i år avdekket at det sannsynligvis vil være nødvendig med en omfattende utskiftning av automatsikringer i alle lagets sikringsskap. I tillegg har styret påbegynt et arbeid med kartlegging og utredning av tilstanden til lagets soilrør (nedløpsrør fra kjøkken og bad). Se for øvrig styrets innstilling i sak b. Det vil også investeres i sykkelskur til borettslaget. Det er viktig for styret å få avklart de nevnte sakene før laget påtar seg nye utgifter.

Bilbruken skal reduseres kraftig i Oslo, og utslippene fra fossilt drivstoff skal ned i 0 ifølge offisiell politikk. Styret har over tid jobbet med lademuligheter for el-biler og vil tilrettelegge for mer enn vi har i dag slik at borettslaget kan bidra til det grønne skiftet. Når vi ser sammenhengen mellom mulige kommende vedlikeholdsutgifter og gitte politiske signaler mener styret at det hverken er økonomisk fornuftig eller bærekraftig å bruke penger på nok en ekstern utredning av å øke parkerings- og garasjeplasser.

Styret innstiller på at saken avvises.

D Forslag fra Strand Opheim og Pevy om etablering av låsbare sykkelskur

Sykkel er et effektivt og miljøvennlig fremkomstmiddel som i økende grad også tas i bruk av beboere i Skøyenlia borettslag. Det er i tråd med ønsket utvikling av byen vår, som også understøttes med utbygging av sykkelveier m.m i Oslo. I borettslaget er det i liten grad tilrettelagt for å møte denne utviklingen, samtidig har det i løpet av de siste årene blitt laget flere parkeringsplasser. Per i dag er felles kjellerboder beste alternativ for de fleste.

Oppbevaring i kjeller innebærer at man må bære syklene (opptil flere sykler per familie) opp og ned daglig for de som benytter syklene regelmessig, og kan for enkelte være et hinder for aktiv bruk av sykkel.

På grunn av risiko for tyveri og slitasje som følge av vær og vind, ønsker de fleste å oppbevare syklene sine innendørs/innelåst. Tilsvarende gjelder også for vogner, akebrett m.m. På markedet i dag finnes flere gode alternativer for låsbare sykkelskur og mange borettslag har anskaffet dette, også her på Oppsal.

FOR Å LEGGE BEDRE TIL RETTE FOR AKTIV SYKKELBRUK BLANT BEBOERNE I SKØYENLIA BORETTSLAG FREMMES FØLGENDE FORSLAG:

Styret bes om å utrede mulighet for flere låsbare sykkelskur på borettslagets område, inkludert å innhente og vurdere tilbud, kostnad, antall og plassering, samt gjennomføringsplan.

Styrets innstilling

Styret har begynt med å sjekke ut litt forskjellige priser for sykkelskur gjennom høsten 2019. Det er viktig at borettslaget gjør sitt for det grønne skiftet, noe vi også argumenterer for i styrets innstilling i innkomne forslag, punkt c. Priser styret har innhentet viser at det koster rundt 100.000,- pr skur i innkjøp. I tillegg kommer sykkelstativer, fundament, og annet. Totalpris vil antakeligvis bli på mellom 150.000 og 200.000,- pr skur. Styret må også se plassering i sammenheng med et forslag om å etablere flere parkeringsplasser for motorsykler på lagets eiendom. Vi er heldige og har det forholdsvis romslig rundt blokkene våre, og vi må tenke oss godt om når vi «spiser» av disse godene.

Styret viser til påløpte vedlikeholdsutgifter referert i orientering til generalforsamlingen angående vedlikehold og anbefaler at forslaget legges på is. Alternativet er å ta opp lån for å finansiere slike sykkelskur.

E Forslag fra styret om tillegg i vedtektenes punkt 9-3(2)

Dagens tekst:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS.

Foreslås endret til:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS. Som skriftlig gjelder også elektronisk kommunikasjon.

Valg utsettes til ekstraordinær generalforsamling kan avholdes**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Hall Fure | Skøyenåsveien 6 B |
| Rita Kristine Myrbråten | Filerveien 5 |

Styremedlemmer som ikke er på valg:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Lillian Tangen Berg | Solbergliveien 90 |
| Hanne Jegerlund | Skøyenåsveien 6 A |

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thomas Nylander Skøyenåsveien 4 B
2. Hans Olafsen Solbergliveien 90
3. Christian Østby Filerveien 1
4. Tor Håkon Mangerud Skøyenåsveien 6A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|--------------|--------------|
| Iren Svaleng | Filerveien 3 |
|--------------|--------------|

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Rita Kristine Myrbråten | Filerveien 5 |
|-------------------------|--------------|

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Anne May Holt | Solbergliveien 90 |
| Ellen Haakonsrud | Filerveien 3 |
| Matthew John Pevy | Filerveien 3 |
| Steinar Hansen | Formerveien 4 |

I valgkomiteen for Skøyenlia Borettslag

Ellen Haakonsrud
Anne May Holt
Björg M Paulsen
Matthew John Pevy

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Solbergliveien 83 og kan treffes på e-post: post@skoyenlia.no. Se også borettslagets hjemmesider på www.skoyenlia.no.

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.

Vaktmester

Vaktmester Jul Marius Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 97141287, eller pr. e-post skoyenlia.vaktmester@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (kl.08.00-16.00 mandag-fredag). Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2018.

Parkering

Borettslaget har 54 parkerings- og 51 garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Dersom du ønsker plass, ta skriftlig kontakt med styret. Det samme gjelder ved oppsigelse av garasje eller parkeringsplass.

Det regnes en oppsigelsestid på 1 måned, regnet fra første i hver måned. Ved overtagelse må det betales et innskudd på kr. 3.000 for garasje og kr.1.500 for parkeringsplass. Det tilkommer et administrasjonsgebyr til OBOS.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos vaktmester og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles skriftlig også hos styreleder/vaktmester. Skilt til postkasse må beboer besørge selv.

Vaskeri

Fellesvaskerier er i Filerveien 3, Formerveien 4, Solbergliveien 88 og 92, Skøyenåsveien 2 A og 4 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Rengjøring etter bruk er obligatorisk.

Renhold

Borettslaget har avtale med renholdsfirmaet ØkoRent om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, postmottak.tveita@obos.no.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Styret har inngått fastprisavtale med Hafslund frem til 2021

Energimerking

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

Kabel-tv

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget

Bredbånd

Borettslaget har i alle leiligheter tilknytning til bredbånd via Telenor og HomeNet.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|--------------------|--|
| 2018 - 2019 | Piperehabilitering, rehabilitering av taknedløp, takrenner |
| 2017 - 2017 | Nytt nøkkelsystem |
| 2016 - 2016 | Spyling av avløpsrør |
| 2015 - 2015 | Vindusutskiftning |
| 2015 - 2015 | Fiber til leilighetene fra Canal Digital |
| 2014 - 2014 | Oppgradering av vaskeri |
| 2014 - 2014 | Prosjektering av nye vinduer. |
| 2013 - 2013 | Asfaltering parkeringsplasser/veier |
| 2012 - 2013 | Fliselegging av gulv i fellesvaskerier |
| 2011 - 2011 | Maling av alle oppganger |
| 2010 - 2010 | Vask av alle husfasader |
| 2009 - 2010 | Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling |
| 2008 - 2008 | Oppstart utskiftning av el-anlegg |
| 2007 - 2007 | Nytt callinganlegg med fargeskjermer |
| 2006 - 2006 | Alt el-anlegg i garasjene skiftet |
| 2005 - 2005 | Ferdigstillelse av støttemur. |
| 2005 - 2005 | Oppretting av nytt vaskeri |
| 2005 - 2005 | Fliselegging av nedre trapperepos |
| 2005 - 2007 | Installering av nye dørpumper |
| 2005 - 2005 | Asbestsanering -utskift lufteluker |
| 2004 - 2004 | Bygging av støttemur og trapp ved langblokka |
| 2002 - 2002 | Bygging av vaktmestergarasje. |
| 2001 - 2001 | Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter |
| 2000 - 2001 | Balkongutvidelse. |
| 1998 - 1998 | Fornyelse av kabel-TV-anlegget. |
| 1997 - 1997 | Elektrisk anlegg fram til beboers sikringssskap mod |
| 1996 - 1996 | Omfattende reparasjoner av piper. |
| 1996 - 1996 | Oppjustering av 51 parkeringsplasser m/motorvarmer |
| 1994 - 1994 | Utskiftning av entredører. |
| 1990 - 1990 | Nye porttelefoner og inngangsdører. |
| 1986 - 1988 | Utskifting av vinduer, rehabilitering (isolering/k |