



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 256 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 713 261	3 790 343
Sum inntekter		3 713 261	3 790 343
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	85 575
Annen driftskostnad		3 982 236	1 693 484
Sum kostnader		4 073 516	1 779 059
Driftsresultat		-360 255	2 011 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 053	12 790
Sum finansinntekter		6 053	12 790
Annen finanskostnad		604 933	760 983
Sum finanskostnader		604 933	760 983
Netto finans		-598 880	-748 193
Ordinært resultat før skattekostnad		-959 135	1 263 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-959 135	1 263 091
Årsresultat		-959 135	1 263 091
Totalresultat		-959 135	1 263 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-959 135	1 263 091
Sum overføringer og disponeringer		-959 135	1 263 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 254 996	120 254 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 020 000	4 020 000
Sum varige driftsmidler		124 274 996	124 274 996
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		105 429	1 064 592
Sum finansielle anleggsmidler		105 429	1 064 592
Sum anleggsmidler		124 380 425	125 339 588
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 900	241 753
Sum fordringer		74 900	241 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 584	569 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 584	569 398
Sum omløpsmidler		572 484	811 151
SUM EIENDELER		124 952 909	126 150 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 505 277	14 464 412
Sum opptjent egenkapital		13 505 277	14 464 412
Sum egenkapital		13 511 977	14 471 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 520 135	28 529 628
Øvrig langsiktig gjeld		82 770 670	82 770 670
Sum annen langsiktig gjeld		111 290 805	111 300 298
Sum langsiktig gjeld		111 290 805	111 300 298
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 645	114 652
Leverandørgjeld		48 958	264 677
Annen kortsiktig gjeld		5 524	
Sum kortsiktig gjeld		150 127	379 329
Sum gjeld		111 440 932	111 679 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 952 909	126 150 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446558

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 256 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 713 261	3 790 343
Sum inntekter		3 713 261	3 790 343
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	85 575
Annen driftskostnad		3 982 236	1 693 484
Sum kostnader		4 073 516	1 779 059
Driftsresultat		-360 255	2 011 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 053	12 790
Sum finansinntekter		6 053	12 790
Annen finanskostnad		604 933	760 983
Sum finanskostnader		604 933	760 983
Netto finans		-598 880	-748 193
Ordinært resultat før skattekostnad		-959 135	1 263 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-959 135	1 263 091
Årsresultat		-959 135	1 263 091
Totalresultat		-959 135	1 263 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-959 135	1 263 091
Sum overføringer og disponeringer		-959 135	1 263 091



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 254 996	120 254 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 020 000	4 020 000
Sum varige driftsmidler		124 274 996	124 274 996
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		105 429	1 064 592
Sum finansielle anleggsmidler		105 429	1 064 592
Sum anleggsmidler		124 380 425	125 339 588
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 900	241 753
Sum fordringer		74 900	241 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 584	569 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 584	569 398
Sum omløpsmidler		572 484	811 151
SUM EIENDELER		124 952 909	126 150 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 505 277	14 464 412
Sum opptjent egenkapital	13 505 277	14 464 412
Sum egenkapital	13 511 977	14 471 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 520 135	28 529 628
Øvrig langsiktig gjeld	82 770 670	82 770 670
Sum annen langsiktig gjeld	111 290 805	111 300 298
Sum langsiktig gjeld	111 290 805	111 300 298
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	95 645	114 652
Leverandørgjeld	48 958	264 677
Annen kortsiktig gjeld	5 524	
Sum kortsiktig gjeld	150 127	379 329
Sum gjeld	111 440 932	111 679 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	124 952 909	126 150 739



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Skullerud Parken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 25. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skullerud Parken Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5631>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Nye utemøbler
6. Etablering av urtehage
7. Etablering av fruktbusker
8. Etablering av frukttrær
9. Utbedring av lekeplassene
10. Omdisponere gjesteplasser til vaskeplass for sykler
11. Endring av vedtekter § 8-1 Styret
12. Etablering av miljøgruppe
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Parken Borettslag

Jonny Grimestad

Aril Kinberg Paulsen

Harald Andre Pedersen

Tommy Witnæs



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på. Både digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Som stemmeberettigede godkjennes både digitale og ikke-digitale deltakere. Manuelle stemmer blir lagt til før protokoll utarbeides.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hege Skodje (andel 62, Skullerudskogen 31F) og Hilde Haugmo (andel 58, Skullerudskogen 31B) velges.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Styreperiode
Leder	Jonny Grimestad	Skullerudskogen 19 A	2019-2021
Styremedlem	Arl Kinberg Paulsen	Skullerudskogen 29 F	2019-2021
Styremedlem	Harald Andre Pedersen	Skullerudskogen 25 C	2020-2022
Styremedlem	Tommy Witnæs	Skullerudskogen 31 B	2020-2022
Varamedlem	Simen Kristoffersen	Skullerudskogen 29 E	2020-2022

Valgkomiteen

Per Borge	Skullerudskogen 25 D
Grethe Mari Eikefjord	Skullerudskogen 37 B

Styrets medlemmer består i dag av fire menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skullerud Parken Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Skullerud Parken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888256482, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med adresse Skullerudskogen 19-41.

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 168, bnr. 142, 143, 144 og 150.

Gnr. 468, bnr. 3.

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.

Skullerud Parken Borettslag har ingen ansatte.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med entreprenører og leverandører av tjenester.

Noen av styremedlemmene har også vært på kurs hos OBOS i aktuelle temaer for borettslaget for å bygge kompetanse på den jobben vi er valgt inn til å gjøre.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter ansvarsområder som økonomi, drift/vedlikehold, HMS, beboer- og boligsaker. Her har styret en god dialog seg imellom og vi tilpasser fordelingen alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Forretningsførsel har blitt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I OBOS Eiendomsforvaltning AS, er vår forvaltningsrådgiver Lillian Slaaen, som styret har et meget godt samarbeid med.

Kommunikasjon

Styret føler det er god kommunikasjon med beboere og at Vibbo er en enkel og tilgjengelig plattform å bruke.

Vi ser at det er per april 2021 63 av 67 enheter som er innlogget på Vibbo, noe vi i styret er veldig fornøyd med.

Funksjonen «oppslag» kom på forsommeren 2020 og vi ser at noen beboere har benyttet seg av denne.

Her kan man legge ut nabovarsel, beskjed om ledig garasje plass til leie eller at katten er savnet, slik som nylig ble lagt ut.

Fordelen er at man når ut til alle og ikke kun til de som tar seg bry til å lese lappen i oppgangen.

Styret anbefaler å laste ned appen til Vibbo, da kan man enkelt sette opp varslingsinnstillinger i app, utover SMS eller e-post.

Dugnad

Årets dugnad ble på lik linje som i fjor ikke gjennomført på vanlig måte, men over en uke hvor beboere selv gjør litt når de har mulighet.

Liste over oppgave ble publisert på Vibbo og i oppgang sammen med redskaper.

Styret ønsker å gi en takk til alle som bidro!

Container

Det ble satt ut container under uken dugnaden pågikk slik at beboere kan kaste det de måtte ha av avfall. Nytt i år er at farlig avfall vil bli samlet inn i egen container i august kostnadsfritt av Oslo Kommune. Dette kom som tips fra beboer.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne går stort sett bra. Det store flertallet av beboere viser hensyn og følger husordensreglene.

Fasademaling

Det ble til slutt Malermestrene AS som fikk jobben på utvendig maling av fasader.

Styret er godt fornøyd med jobben som ble utført, det var absolutt på tide med ett strøk



maling.

Det oppstod noen reklamasjonssaker i ettertid, men av det som ble meldt inn til styret så ble alt raskt rettet på.

Firmaet var heldig med været og lå foran skjema en god periode.

Det ble avdekket endel råte på bodvegger og inngangsparti B-blokk, slik at her ble vaktmester engasjert til å utbedre skadene. Det ble også lagt på ett beslag over tak på inngangspartiet slik at grønske/mose ikke får samme feste som tidligere.

Utebelysning

Abildsø Elektriske AS fikk jobben med å bytte pullerter samt å installere vippesikring m/jordfeilbryter i hver stolpe.

Dette ble besluttet av styre da vi har vært plaget en stund med jordfeil ved regnvær samtidig som endel pullerter hadde nådd sin levetid.

For å holde eventuelle kostnader nede i fremtiden valgt vi å bytte pullerter til en versjon med LED-diode som gir bedre lys på gangvei enn de forrige, disse trenger ikke pærebytte og har en lavere driftskostnad.

Ved eventuelt jordfeil vil nå stolpene enkeltvis slokke, og ikke hele kursen slik det var før. Dermed er det mye enklere å avdekke hvor jordfeilen har oppstått. Dermed vil kostnad for feilsøk og reparasjon bli utvilsomt lavere.

Stønad fra Oslo Kommune

Borettslaget har fått tilskudd fra Oslo Kommune på å gjøre sykkelparkering i borettslaget bedre. Her vil vi gå til innkjøp av sykkelstativ i 2 høyder til boden. Dermed kan de som har sykkel kun for oppbevaring plassere denne i «2.etasje» mens de som aktivt bruker sykkelen sin kan ha den enkelt tilgjengelig plassert på bakkenivå.

Covid-19

Pandemien har satt sitt preg på styrets arbeid. Befaringer med entreprenører som ikke er høyst nødvendig har i periode vært litt vanskeligere å få avtalt.

HMS-ansvarlig i styret har gått til innkjøp av håndspritdispensere i hver oppgang. Noe som styret ser på som ett bra tiltak til å hindre smittespredning. Disse er godt brukt, og vi setter pris på at beboere melding ifra om de trenger påfyll.

Styrets fremtidige arbeidsoppgaver

Styret vil jobbe videre med forslaget fra forrige generalforsamling vedrørende utvidelse av verandaene blokk A og C.

Det jobbes med innhenting av tilbud på oppussing av begge oppgangene. Styret antar at oppussing vil skje sensommer/høsten 2021.

Videre jobbes det med kostnadsoversikt over utskiftning av sand på lekeplass til matter, samt å gjøre tilgangen universelt utformet.

Man ser også på hvilke muligheter som finner med grusplassen ved B-blokk da vi tror plassen vil bli mer brukt om det hadde vært triveligere. Vi ser også på område mellom A og C blokk, som i dag ikke er spesielt trivelig med mye ugress og mose.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 178 239. Dette er kr 194 761 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnadene (tillegget for lån): Renten har vært lavere gjennom året enn den var da budsjettet ble utarbeidet.

Andre inntekter består inntekter fra salg av nøkler og skilt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 073 516. Dette er kr 466 516 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med de utvendige malearbeidene.

Resultat

Årets resultat på kr 959 135 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt kr 574 471 i ordinære avdrag på borettslagets lån i 2020.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 535 022 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 424 113.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 422 357 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Til tross for kostnadene med utvendig malearbeid, er de disponible midlene så godt som uendret. Oppsparte midler (øremerkede midler) ble benyttet med kr 1 263 680. I tillegg ble det tatt opp et lån på kr 1 100 000 med 10 års nedbetalingstid for å finansiere oppgradering av utendørsbelysning.

Ideelt styrkes de disponible midlene, slik at de til enhver tid utgjør minimum ca. kr 530 000.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 727 000 til vedlikehold, som blant annet omfatter oppussing av trappeoppganger, sandfang/matter på lekeplass, sykkelstativ i garasjen, utskifting av ventiler på endevegg og infoskjermer i oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 757. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerud Parken Borettslag.

Lån

Skullerud Parken Borettslag har to lån i OBOS Banken, begge med flytende rente på 1,78 %. Det største lånet løper til 2053. Det minste lånet ble tatt opp i fjor i forbindelse med oppgradering av utendørsbelysningen, med en løpetid på 10 år. Det betales avdrag på begge lån. Kun det største lånet er omfattet av borettslagets IN-ordning. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,20 % p.a.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerud Parken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerud Parken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BHSJIB-ZFSLB-NO3JU-EXIKF-SCCML-B33ZC



SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	431 822	456 750	431 822	422 356
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-959 135	1 263 091	-1 045 000	344 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	1 100 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-574 471	-564 913	-519 000	-733 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-535 022	-414 875	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-304 517	-308 231	0	0
Uttak øremerk. bankkto	1 263 680	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-9 465	-24 928	-1 564 000	-389 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	422 357	431 822	-1 132 178	33 356
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	572 484	811 151		
Kortsiktig gjeld	-150 127	-379 329		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	422 357	431 822		



Skullerud Parken Borettslag

SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 137 527	1 325 896	1 329 636	1 118 292
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 512	2 038 512	2 038 364	2 038 708
Andre inntekter	3	2 200	11 060	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 178 239	3 375 468	3 373 000	3 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-10 575	-11 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 845	-8 811	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 793	-107 670	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-10 176	-10 003	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 583 814	-344 830	-2 079 000	-727 000
Forsikringer		-145 043	-134 286	-145 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-371 640	-342 563	-373 000	-376 000
Kostnader sameie		-13 860	-8 008	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-47 754	-60 105	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 988	-273 826	-285 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-410 324	-403 382	-417 000	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 073 516	-1 779 059	-3 607 000	-2 312 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-895 277	1 596 409	-234 000	850 000
Innbetalt andel fellesgjeld		535 022	414 875	0	0
DRIFTSRESULTAT		-360 255	2 011 284	-234 000	850 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 053	12 790	0	0
Finanskostnader	12	-604 933	-760 983	-811 000	-506 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-598 880	-748 193	-811 000	-506 000
ÅRSRESULTAT		-959 135	1 263 091	-1 045 000	344 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 263 091		
Fra annen egenkapital		-959 135	0		



Skullerud Parken Borettslag

SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	105 714 996	105 714 996
Tomt		14 540 000	14 540 000
Andre varige driftsmidler	14	4 020 000	4 020 000
Øremerkede bankinnskudd	21	105 429	1 064 592
SUM ANLEGGSMIDLER		124 380 425	125 339 588
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 015	218 310
Andre kortsiktige fordringer	15	1 885	23 443
Driftskonto OBOS-banken		91 628	114 809
Sparekonto OBOS-banken		405 956	454 589
SUM OMLØPSMIDLER		572 484	811 151
SUM EIENDELER		124 952 909	126 150 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Annen egenkapital	16	13 505 277	14 464 412
SUM EGENKAPITAL		13 511 977	14 471 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 520 135	28 529 628
Borettsinnskudd	18	82 770 670	82 770 670
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 290 805	111 300 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 958	264 677
Påløpte renter		42 911	71 393
Påløpte avdrag		52 734	43 259
Annen kortsiktig gjeld	19	5 524	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 127	379 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 952 909	126 150 739



Skullerud Parken Borettslag

Pantstillelse	20	125 368 296	124 268 296
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2021
Styret i Skullerud Parken Borettslag

Jonny Grimestad/s/

Aril Kinberg Paulsen/s/

Harald Andre Pedersen/s/

Tommy Witnæs/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Skullerud Parken Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 877 712
Garasjeleie	160 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 216 879
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-79 352
Overført til kapitalkostnader	-1 137 527
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 038 512

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 900
Skilt	300
SUM ANDRE INNTEKTER	2 200

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 845.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 176
SUM KONSULENTHONORAR	-10 176



Skullerud Parken Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malermestrene AS	-1 897 579
Bygårdsservice AS	-271 500
Abildsø elektriske AS	-199 202

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 368 280

Drift/vedlikehold bygninger	-7 324
Drift/vedlikehold VVS	-14 840
Drift/vedlikehold elektro	-3 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 348
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 853
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 500
Kostnader dugnader	-2 977

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 583 814

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-249 249
Renovasjonsavgift	-122 392

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -371 640

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 550
Container	-8 006
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 150
Diverse leiekostnader/leasing	-23 203
Driftsmateriell	-2 752
Lyspærer og sikringer	-15 610
Vaktmestertjenester	-296 425
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-18 750
Andre fremmede tjenester	-16 037
Trykksaker	-1 084
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kontorkostnader	-1 392
Telefon, annet	-1 108
Porto	-2 030
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-3 688

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -410 324



Skullerud Parken Borettslag

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 884
SUM FINANSINTEKTER	6 053

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-596 659
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 274
SUM FINANSKOSTNADER	-604 933

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2005	120 254 996
Tilgang 2005	-14 540 000
SUM BYGNINGER	105 714 996

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.168/bnr.142 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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2005	4 020 000
Avskrives ikke	4 020 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 020 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	1 885
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 885

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 579 198
Egenkapital fra IN tidligere	10 484 521
Egenkapital fra IN 2020	535 022
Reduksjon EK fra IN	-1 093 464
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 505 277

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes



Skullerud Parken Borettslag

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter pr. 31.12.20: 1,78% løpetid 10 år

Opprinnelig, 2020

-1 100 000

Nedbetalt i år

33 603

-1 066 397

OBOS Boligkreditt AS (Opprinnelig DnB NOR)

Lånet er et annuitetslån.

Renter pr.31.12.20: 1,78% løpetid 49 år

Opprinnelig, 2008 (2005)

-41 497 605

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 483 456

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

540 868

Nedbetalt tidligere, IN

10 484 521

Nedbetalt i år, IN

535 022

-27 453 738

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-28 520 135

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005

-82 770 670

SUM BORETTSINNSKUDD

-82 770 670

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember

-5 524

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-5 524



Skullerud Parken Borettslag

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	82 770 670
Pantelån	28 520 135
Påløpte avdrag	52 734
Beregnete IN-forpliktelser	9 926 079
TOTALT	121 269 618

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	105 714 996
Tomt	14 540 000
TOTALT	120 254 996

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Generalforsamlingen 2018 ga styret fullmakt til å avsette kr 25 000 månedlig til fremtidig vedlikehold. Videre ble styret gitt fullmakt til disponering av midlene uten å kalle inn generalforsamlingen



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret

Styret har styrekontor i kjelleren i Skullerudskogen 19 (blokk B), og kan treffes der etter avtale.

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

Skullerud Parken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles underjordisk garasje følger hver leilighet.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret. Tablåskilt og postkasseskilt kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1369607. 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 slokkeutstyr 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Skullerud Parken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Skullerud Parken Borettslag

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering av utendørsbelysningen
2020	Utvendig maling
2016	Vasking/maling fasader
2015	Utskifting av råtne bord på ytterkledning
2014	Nytt avfallssystem: Nedgravde avfallstønner



Skullerud Parken Borettslag

5631 Skullerud Parken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Harald Andre Pedersen	Skullerudskogen 25 C
Tommy Witnæs	Skullerudskogen 31 B
Simen Kristoffersen (varamedlem)	Skullerudskogen 29 E

B. Som styreleder foreslås (2 år):

Jonny Grimestad	Skullerudskogen 19 A
-----------------	----------------------

C. Som styremedlem foreslås (2 år):

Aril Kinberg Paulsen	Skullerudskogen 29 F
----------------------	----------------------

B. Intet nytt varamedlem foreslås:

I dag følges ikke vedtektene med tanke på antall varamedlemmer. Vedtektene sier to, mens kun ett varamedlem er valgt. Sittende styre ser ikke behov flere varamedlemmer. Dersom dette fortsatt skal gjelde, bør kanskje vedtektene endres?

D. Som valgkomité foreslås:

Per Borge	Skullerudskogen 25 D
Grethe Mari Eikefjord	Skullerudskogen 37 B

Dato 08.03.2020

I valgkomiteen for Skullerud Parken Borettslag

Per Borge Grethe Mari Eikefjord



Sak 5

Nye utemøbler

Forslag fremmet av: Margrete Sander, Skullerudskogen 21A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Selge de gamle utemøblene på finn, bruke opptjent beløp fra salget på å kjøpe nye.

Forslag til nye møbler (den kan leies en bil fra IKEA Furuset for å kjøre møbler til Skullerud):

2 stk:

<https://www.ikea.com/no/no/p/sjaelland-bord-utendørs-lys-brun-lys-gra-s79262447/>

(kr 1 699 per stk, totalt kr 3 398).

4 stk:

<https://www.ikea.com/no/no/p/sjaelland-benk-utendørs-lys-gra-lys-brun-50401986/>

(kr 899,- per stk, totalt kr 3 596).

Til sammen kr 6 994.

Leie av bil fra IKEA for 3 timer kr 390:

<https://www.ikea.com/no/no/customer-service/services/delivery/leiebil-og-tilhenger-pub0cd01b10>

Styrets innstilling

Utemøblene borettslaget har per dags dato er relativt nye og av høy kvalitet. Disse er laget for å takle alle årstider og robust bruk.

Styret vurderer IKEA sine møbler til å passe privat bruk, og lite egnet til utemøbler i borettslaget. IKEA sine møbler er også lettere i vekt, og mer attraktive for at andre stjeler de med seg.

Styret støtter ikke forslaget og anser at møblene vi har per dags dato fungerer fint til sin bruk.

Forslag til vedtak

Selge dagens utemøbler på finn.no. og bruke opptjent beløp på kjøpe nye på IKEA.



Sak 6

Etablering av urtehage

Forslag fremmet av: Margrete Sander, Skullerudskogen 21A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Finne plass til urtehage hvis det blir nok interesserte (nok med 3 husstander?)

Pris per dyrkingskasse:

<https://www.biltema.no/fritid/hage/planting/plante/dyrkingskasse-2000033118> kr 80.

Mål: 60x80x19 cm (bxdxh).

Plantejord 40l: Kr 50, 5 for kr 199:

<https://www.plantasjen.no/plantejord-40-l-510371.html>

Borettslaget tilbyr plass, de som ønsker dekker kostnader for dyrkingskasse, jord og frø.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget som kan engasjere beboere til mer sosial kontakt. Etter vurdering er det få plasser i borettslaget som egner seg optimalt til urtehager, det må vurderes solforhold og enkel tilgjengelighet. Området som kan benyttes er på plassen ved siden av den allerede etablerte grusplassen/sittegruppa.

Styret er ikke imot om det etableres en gruppe som ønsker å drive med dyrking i kasse, og borettslaget kan dekke kostnad til innkjøp av dyrkekasser og plantejord. Frø, planter, gjødsel og annet utstyr må dekkes av gruppen.

Skulle ordningen ikke fungere bra vil kassene fjernes.

Forslag til vedtak

Etablere urtehage som foreslått.



Sak 7

Etablering av fruktbusker

Forslag fremmet av: Margrete Sander, Skullerudskogen 21A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fruktbusker - rips og solbær, antall er å bestemme av styret av hensyn til tilgjengelig plass

Pris per stykk rips, høyde 80cm: Kr 499

<https://www.plantasjen.no/rips-rod-jonkheer-van-tets-oppstammet-hoyde-80-cm-rod-514170.html>

Pris per stykk solbær, høyde 80cm: Kr 399

<https://www.plantasjen.no/solbar-%C3%B6jebyn-hoyde-80-cm-svart-511361.html>

Styrets innstilling

Fruktbusker trenger mye stell for å lykkes med dem. De trenger også egnet jordsmonn, noe som ikke er i borettslaget per dags dato. Jordsmonnet i borettslaget er for det meste stein og leire, og vi har allerede vanskeligheter å få noen av hekkene og syrinbuskene til å gro.

Styret støtter ikke forslaget om å etablere bærbusker på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Etablering av fruktbusker som foreslått.



Sak 8

Etablering av frukttrær

Forslag fremmet av: Margrete Sander, Skullerudskogen 21A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Frukttrær - felles frukttrær til nytte av beboere for å kunne smake av egne frukt, opptil styre å foreslå om det ville vært felles fruktsamling og de som samler for nytte av de eller om man kan ta det i egen tid når man skulle ønske det

Sødkirsebær «Athos», høyde 180cm:

<https://www.plantasjen.no/kirsebar-athos-hoyde-180-cm-rod-529979.html>

Eple «Rød Melba», høyde 180cm:

<https://www.plantasjen.no/eple-rod-melba-hoyde-180-cm-rod-511621.html>

Styrets innstilling

I motsetning til bærbusker er frukttrær mer robuste og trenger forsåvidt mindre stell. Det er enklere å etablere et område med trær kontra busker.

Skal man lykkes med frukttrær må det legges litt innsats i disse, det kommer ikke styret til å gjøre. Men en eventuell miljøgruppe må gjerne ta på seg det ansvaret.

Forslag til vedtak

Styret går til anskaffelse og beplantning av 2-3 frukttrær på område sør/vest på enden av blokk-A, i område det tidligere var lekeapparat. Disse vil inngå i vanlig stell som de andre trærne i borettslaget.



Sak 9

Utbedring av lekeklassene

Forslag fremmet av: Florije Krasniqi, Skullerudskogen 37E

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønskes at det gjøres noe med lekeklassen snarest, det er mange eldre i borettslaget som får besøk av barnebarn, og det begynner å bli en del barnefamilier.

Lekeklassen er i dårlig stand, sandkassen er full av katteavføring som er en potensiell helsefare for barna, treverket er råttent eller i dårlig stand og mange av lekene framstår som utdaterte eller i dårlig stand.

Styrets innstilling

Det er planlagt inn på dugnaden 2021 å fjerne stukkene rundt lekeklassen. Det er også planlagt etter innspill fra beboer om å vaske ned lekeapparatene med husvask og høytrykkspyler.

Lekeklassen kontrolleres årlig av eksternt firma, og eventuelle bemerkninger som er i fare for HMS blir fortløpende utbedret.

Lekeapparater er en dyr investering, utbytte av eksisterende apparater ser ikke styret som nødvendig eller økonomisk forsvarlig. Det ligger i styrets vedlikeholdsplan om å skifte ut sanden med matter, da blir det bedre fremkommelighet mth barn eller foreldre med nedsatt funksjonsevne og man fjerner muligheten for at katter bruker lekeklassen som avføringssted.

Styret ser ikke behov for større oppgraderinger utover det som er planlagt som generelt vedlikehold.

Forslag til vedtak

Oppgradering og utbedring av lekeklassen slik at standarden heves.



Sak 10

Omdisponere gjesteplasser til vaskeplass for sykler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å omdisponere gjesteplasser innerst i garasjeanlegget (plass nr.: 41) til vaskeplass for sykler.

Oslo Kommune jobber i stor skala mot at flere beboere i kommunen skal bruke sykkel hele året. Dermed så øker også behovet for å ha en plass å kunne spyle sykkelen for støv og salt.

Denne gjesteplasser er ugunstig å bruke til parkeringsplass for bil og er sjeldent eller aldri i bruk. Her har man også enkel tilgang til vann slik at etableringskostnaden blir så lav som mulig.

Forslag til vedtak

Gjesteplassen omgjøres til vaskeplass for sykkel og styret får fullmakt til å etablere vaskeplass til så lav kostnad som mulig.



Sak 11

Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer».

Styret har i flere år bestått av kun 1 varamedlem og dette har fungert godt. Styret foreslår derfor endring av denne bestemmelsen, som vil skape større fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer, på lik linje med ordningen som allerede er etablert på valg av styremedlemmer.

Forslag til vedtak

8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer».



Sak 12

Etablering av miljøgruppe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Så fremt forslag fra Margrethe Sander «Etablering av urtehage» blir vedtatt ønsker styret å foreslå at det etableres en miljøgruppe med 2 eller flere beboere som tar på seg ansvaret for driften av urtehagen.

Forslag til vedtak

Det etableres en miljøgruppe med to eller flere beboere som tar på seg ansvaret for innkjøp, dyrking og vedlikehold. Borettslaget dekker kostnaden for dyrkekasser og plantejord. Beboere dekker kostnad for frø, gjødsel og annet utstyr. Innkjøp av plantekasser og jord vil ikke bli gjort før miljøgruppe er etablert. Ordningen vurderes årlig.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, og ett styremedlem for to år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling i årsrapporten. Innstillingen samsvarer med kandidatene som er foreslått under.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jonny Grimestad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Aril Kinberg Paulsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.