



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 581 239
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	16 470 882	15 736 854
Annen driftsinntekt	2	323 748	464 035
Sum inntekter		16 794 630	16 200 889
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 000 687	961 754
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	180 401	79 824
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	12 892 376	12 122 757
Sum kostnader		14 073 464	13 164 336
Driftsresultat		2 721 166	3 036 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 138	4 289
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 627 922	1 659 037
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 624 784	-1 654 748
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		96 382	1 381 805
Totalresultat		96 382	1 381 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	96 382	1 381 805
Sum overføringer og disponeringer		96 382	1 381 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 478 095	23 478 095
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 807 740	399 786
Sum varige driftsmidler		25 285 836	23 877 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 285 836	23 877 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 515	145 699
Andre fordringer		1 421 480	1 063 220
Sum fordringer		1 489 994	1 208 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 462 477	9 471 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 462 477	9 471 346
Sum omløpsmidler		6 952 471	10 680 265
SUM EIENDELER		32 238 307	34 558 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 257 591	68 353 974
Sum opptjent egenkapital		-68 257 591	-68 353 974
Sum egenkapital		-68 236 791	-68 333 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 045 616	95 909 093
Øvrig langsiktig gjeld		5 387 200	5 387 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		99 432 816	101 296 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		823 802	1 434 831
Annen kortsiktig gjeld		218 480	160 196
Sum kortsiktig gjeld		1 042 282	1 595 027
Sum gjeld		100 475 098	102 891 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 238 307	34 558 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512541

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 581 239
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 950 581 239
BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	16 470 882	15 736 854
Annen driftsinntekt	2	323 748	464 035
Sum inntekter		16 794 630	16 200 889
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 000 687	961 754
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	180 401	79 824
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	12 892 376	12 122 757
Sum kostnader		14 073 464	13 164 336
Driftsresultat		2 721 166	3 036 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 138	4 289
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 627 922	1 659 037
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 624 784	-1 654 748
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		96 382	1 381 805
Totalresultat		96 382	1 381 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	96 382	1 381 805
Sum overføringer og disponeringer		96 382	1 381 805



Organisasjonsnr: 950 581 239
BORETTSLAGET SKÅRERTOPPEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 478 095	23 478 095
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 807 740	399 786
Sum varige driftsmidler		25 285 836	23 877 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 285 836	23 877 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 515	145 699
Andre fordringer		1 421 480	1 063 220
Sum fordringer		1 489 994	1 208 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 462 477	9 471 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 462 477	9 471 346
Sum omløpsmidler		6 952 471	10 680 265
SUM EIENDELER		32 238 307	34 558 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	68 257 591	68 353 974
Sum opptjent egenkapital	-68 257 591	-68 353 974
Sum egenkapital	-68 236 791	-68 333 174
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 045 616	95 909 093
Øvrig langsiktig gjeld	5 387 200	5 387 200
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	99 432 816	101 296 293
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	823 802	1 434 831
Annen kortsiktig gjeld	218 480	160 196
Sum kortsiktig gjeld	1 042 282	1 595 027
Sum gjeld	100 475 098	102 891 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 238 307	34 558 147



Organisasjonsnr: 950 581 239
BORETTLAGET SKÅRERTOPPEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

1.50

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	605203.00	556480.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	124028.00	119285.00



<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9568.00	8624.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	261888.00	277366.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1000687.00	961755.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårertoppen II avholdes i Velferden Skåreråsen 12, 13. juni 2023 Kl.18.00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog, 13.mai 2023

Styret for Borettslaget Skårertoppen II

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §§7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeid av styret for å orientere om året som har gått.

Årsberetningen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styrehonorar holdes uendret på kr. 250 000. Honoraret fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

Fra styret:

A) Fasaderehabilitering

På grunn av dagens usikre økonomiske situasjon må vi se på alternative løsninger til fasaderehabiliteringen. Trond Hagen fra USBL vil gi ytterligere informasjon på møtet.

Foreløpig ser vi på tre mulige alternativer:

- 1) Avvente prosjektet med 2 år
- 2) Dele opp prosjektet
- 3) Sette i gang med hele prosjektet som tidligere bestemt

Generalforsamlingen tar stilling til videre prosess i fasaderehabiliteringen og det stemmes over de ulike alternativene.

B) Solcelleanlegg

Styret ønsker å se på mulighetene for å sette opp solcelleanlegg på taket i 12-blokken. Ønsker også å se på muligheter for å selge overskudsstrøm til beboere for en rimeligere penge.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakter til å utrede solcellepanel til borettslaget. Resultatet vil bli presentert eierne på et senere tidspunkt, hvor det tas stilling til om det skal investeres/installeres solceller i borettslaget.



C) Fra beboer:

Fra Oddveig Helen Olsen.

Styret gis fullmakt til kontroller av leilighetene før salg for å avdekke strukturelle endringer som er gjort vedrørende vann, varme og ventilasjon som kan påvirke bygningsmassen, som helhet. Eksempler på ulovlige endringer er, påkoblet eller frakoblet ventilasjon som påvirker fellesanlegget/ventilasjonen i borettslaget.

Styrets innstilling:

I utgangspunktet vil slike ulovlige endringer være et brudd på andelseiers forpliktelser over borettslaget. Forholdet vil representere et mislighold jfr. Brl § 5-22, og kunne gi grunnlag for salgspålegg. Ut fra alminnelige prinsipper legges det til grunn at borettslaget, som eier av eiendommen, kan pålegge andelseier som har gått utover sin rett og krenket borettslaget å rette opp i forholdet. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan borettslag selv gå inn å rette opp forholdet for andelseiers regning.

Ulovlige endringer og installasjoner som eksisterende vifter eller tildekkede ventiler må erstattes med vanlige ventiler for eiers egen regning. Av hensyn til HMS ansvar og vedlikehold ønsker styret å presisere/ gjøre eierne oppmerksom på sine plikter overfor borettslaget.

Det henvises til borettslagets vedtekter § 5-2 (4):

Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Dette i henhold til Brl loven § 5-11 (1) og 5-17 (3).

Vedtak:

Til orientering.

D) Fra beboer:

Fra Oddveig Helen Olsen.

Vedtektsendring § 8-1 (2)

Styreleder velges for 2 år om gangen som resten av styremedlemmene for bedre kontinuitet ved skifte.

Endres fra: Funksjonstiden for styreleder er ett år.

Endres til: Funksjonstiden for styreleder er to (2) år.

Vedtak:

Generalforsamlingen i borettslaget Skårertoppen II godkjenner nye §8-1 (2).



E) Fra beboer:

Fra Oddveig Helen Olsen.

Det velges en velferds- og trivselsgruppe i borettslaget som kan bistå fellesskapet med for eksempel, beplantning i sommerhalvåret, sosiale møteplasser og aktiviteter som, julegrantenning m.m. som kommer alle beboere til gode.

Styrets innstilling:

Styret støtter initiativet og ber eierne melde sin interesse til å bidra til fellesskapet i borettslaget Skårertoppen II.

Vedtak:

Til orientering

F) Fra beboer:

Fra Juan Antonio Ortiz-Fuglesteg.

Alle sensorer på lys i garasje og svalgang, vet at det er mulig å installere sensorer som redusere lys styrken i svalgangen ned til 50% når svalgang ikke brukes, så øke når noen bruker det. Garasje lysene er alltid på, med en sensor som slår av evt. reduserer lysstyrke når ingen oppholder seg der vil borettslaget kunne sterkt redusere strøm regningene.

Styrets innstilling:

Styret har innhentet tilbud. Grunnet ny forskrift fra 1. oktober så vil det ikke lenger være mulig å kjøpe nye lysstoffrør. Vil derfor bytte til led-lyd og se om vi skal ha med eller uten dimmer.

Forslag til vedtak:

Til orientering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 5 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling.



Skårertoppen II Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:Aslaug Renate Sørskogen	(valgt for 1 år i 2022)
Nestleder	:Odd Ravn	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:Gunn Elisabeth Tangen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Merethe Bakke	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Linda Larsen	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

:Leeda Akram	(valgt for 1 år i 2021)
:Ali Ahmadi	(valgt for 1 år i 2021)
:Precious Nathaniel	(valgt for 1 år i 2021)
:Juan Antonio Ortiz-Fuglestad	(valgt for 1 år i 2021)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:Aslaug Renate Sørskogen som delegat
:Odd Ravn
:Merethe Bakke
:Gunn Elisabeth Tangen
:Linda Larsen

Varadelegater:

:Leeda Akram
:Ali Ahmadi
:Precious Nathaniel
:Juan Antonio Ortiz-Fuglestad

SELSKAPSFORMLASJON

Borettslaget Skårertoppen II ble stiftet 01/01/71 og har organisasjonsnummer 9550 581 239.

Borettslaget består av 208 andelsboliger, fordelt på 2 høyblokker med adressene Skåreråsen 12 og 16.

Eiendommen har gnr 101, bnr 42 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslagets styre har egen postkasse i hver foaje.



Styret kan også kontaktes på vakttelefon, 46890609 og epost styret.skarertoppen2@gmail.com.

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 ansatte, 1 heltidsansatt vaktmester og 1 deltidsansatt rengjørere.

Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et webbasert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styret er ikke kjent med at uhell har inntruffet tilknyttet til de ansattes arbeid. Ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det er mulighet for motorvarmer i garasjeanlegget.

208 Parkeringsplasser inne (1 pr leilighet)
27 gjesteparkeringsplasser
40 utleieplasser ute
4 parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede
1 gjesteparkering for funksjonshemmede
2

Det er tilrettelagt for el-bil lading i garasjehuset og noen uteparkeringer.

Nøkler/Adgangskort

Nøkler/adgangskort kan fås ved henvendelse til vaktmester/styret og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon for både eier og beboer.



Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, minimum et pulverapparat. Dersom dette er defekt meldes det skriftlig til styret.

Kabel-TV

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon 92405050 er betjent mellom kl 09:00-20:00 Se www.telia.no for mer informasjon.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter. Møte med USBL i forhold til videre arbeid med fasaderehabilitering, i tillegg til behandling av rutinesaker som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Klager*

Av større saker kan nevnes:

- *Videre behandler analyse av betong av begge blokkene.*
- *Utført banking av løs betong på begge blokkene.*
- *Rengjort garasjen*
- *Ferdigstilt arbeidet med infrastrukturen for lademuligheter på alle parkeringsplasser i garasjen, samt mulighet for lading utendørs*
- *Etter forslag fra beboere satt vi ned festkomite som satt i gang et 50 års jubileum for blokkene*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2021 viser et positivt driftsresultat på kr 2 721 166,-. Det samlede resultatet er også positivt og utgjør kr 96 382,-.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

For 2022 har det vært ordinær drift med unntak av arbeidet med kartlegging av fasader. Tiltaket er vedtatt på generalforsamlingen i 2022. Kommunen har satt borettslaget på bevaringslisten/fredet som vanskeliggjør prosessen.

Borettslagets største kostnader er kapitalkostnader (avdrag og rente) på felleslån, energikostnader, kommunale avgifter og forsikring.

Til tross for styrets oppfordringer til alle eierne om å være bevisst rundt eget energiforbruk (felles oppvarming) er kostnadene i 2022 kr 3 736 126,-. Dette tilsvarer kr 1 497,- pr. andel pr. mnd. For å hindre ytterligere økninger i husleie henstilles eierne å bidra til reduksjon i energikostnader. Dersom man opplever feil eller uregelmessigheter med egen radiator, ta kontakt med vaktmester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Det er budsjettet med kr 1 750 000,- for 2023. Forsikringen løper i IF skadeforsikring AS. Styret har innhentet tilbud hos andre selskap, men det er ikke lyktes å innhente rimeligere pris pga. borettslagets skadehistorikk.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettet etter estimat, kr 2 900 000,- for 2023, 7 % økning fra 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. oktober 2022 lagt til grunn ved budsjettering, inkl. antatt økning i løpet av 2023. Borettslagets felleslån løper i Boligbanken med nominell rente 4,45 % pr. 8.mai 2023.

Som et tiltak for å redusere borettslagets kostnader ble felleslån refinansiert over til Boligbanken fra Nordea med en bedre rentesats. Ved årsskiftet sparte Brl ca. 0,5 % rente ved byttet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Borettslaget Skårertoppen li

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Skårertoppen li org.nr. 950581239



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Skårertoppen II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	16 470 882	15 736 854	16 471 348	20 253 013
Annen driftsinntekt	2	323 748	464 035	357 200	352 700
Sum driftsinntekter		16 794 630	16 200 889	16 828 548	20 605 713
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 000 687	961 754	1 086 279	1 129 910
Avskrivninger	11	180 401	79 824	79 824	238 586
Konsulenttjenester	4	358 678	341 243	371 812	370 251
Kontingenter		84 874	83 533	83 533	84 874
Rep og vedlikehold	5	1 871 913	1 573 501	2 190 000	2 085 000
Forsikringer		1 596 297	1 646 556	1 727 700	1 763 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 619 600	2 363 832	2 720 000	2 900 000
Energi og fyring	7	4 598 172	4 583 513	3 700 000	4 600 000
Kabel-TV og telefoni	8	853 188	796 708	845 000	895 000
Driftskostnader	9	592 844	563 826	547 000	415 000
Andre driftskostnader	10	289 234	136 194	207 000	166 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		27 576	33 850	40 000	40 000
Sum driftskostnader		14 073 464	13 164 336	13 598 148	14 687 621
Driftsresultat før finansposter		2 721 166	3 036 553	3 230 400	5 918 092
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 138	4 289	0	0
Finanskostnad		2 627 922	1 659 037	1 850 000	3 760 000
Sum finansposter		-2 624 784	-1 654 748	-1 850 000	-3 760 000
Årsresultat		96 382	1 381 805	1 380 400	2 158 092
Overført udekket tap	14	96 382	1 381 805	0	0
Sum disponering		96 382	1 381 805	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Skårertoppen II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Skårertoppen II
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	23 478 095	23 478 095
Andre driftsmidler	11	1 807 740	399 786
Sum varige driftsmidler		25 285 836	23 877 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 285 836	23 877 882
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 417 280	1 058 220
Kundefordringer		68 515	145 699
Andre fordringer		4 200	5 001
Sum fordringer		1 489 994	1 208 919
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 439 685	9 444 366
Skattetrekkonto	12	22 792	26 980
Sum omløpsmidler		6 952 471	10 680 265
SUM EIENDELER		32 238 307	34 558 147

Balanserapport 2022 for Borettslaget Skårertoppen II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Skåretoppen II

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	20 800	20 800
Udekket tap	14	-68 257 591	-68 353 974
Sum egenkapital		-68 236 791	-68 333 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	94 045 616	95 909 093
Borettsinnskudd	16	5 387 200	5 387 200
Sum langsiktig gjeld		99 432 816	101 296 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		823 802	1 434 831
Annen kortsiktig gjeld		218 480	160 196
Sum kortsiktig gjeld		1 042 282	1 595 027
Sum gjeld		100 475 098	102 891 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 238 307	34 558 147

Borettslaget Skåretoppen II

Aslaug Renate Sørskogen
Styrets leder

Odd Ravn
Styremedlem

Merethe Bakke
Styremedlem

Linda Larsen
Styremedlem

Gunn Elisabeth Tangen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Skåretoppen II



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Boder	7 200	7 800	7 200	8 640
Garasjer	748 800	748 800	748 800	998 400
Generelle felleskostnader	10 543 104	9 766 848	10 543 748	12 940 373
Kommunale avgifter/søppelcontainer	249 600	252 300	249 600	249 600
Parkeringsplasser	72 450	66 450	72 000	216 000
Stipulerte avdrag	3 000 192	2 263 872	3 000 000	2 080 000
Stipulerte rentekostnader	1 849 536	2 630 784	1 850 000	3 760 000
Sum felleskostnader	16 470 882	15 736 854	16 471 348	20 253 013

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	323 748	464 035	357 200	352 700
Sum andre driftsinntekter	323 748	464 035	357 200	352 700

Kr. 231 042 gjelder leie av plass for basestasjoner på tak, kr. 88 506,- gjelder elbil lading, kr. 4 200 leie av velferd.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	531 723	504 251	592 000	600 000
Feriepenger	73 480	69 789	71 040	81 500
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	4 500
Gruppeliv	10 469	8 936	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	9 568	8 624	10 000	10 000
Motkonto for gruppe 52	-24 429	-21 952	0	0
Gruppelivsforsikring	11 404	9 806	10 000	10 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	113 667	109 445	118 722	142 410
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	10 361	9 840	10 017	11 500
Annen kostnadsgodtgjørelse	484	0	0	0
Pensjonspremie til pensjonsordning	9 568	8 624	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	1 000 687	961 754	1 086 279	1 129 910

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter på kr. 44 090 i fbm. julebord, blomster, styrets middag, ref. note 10.

Borettslaget har en vaktmester, en renholdsarbeider og benytter en tilkalling/ekstrahjelper ved behov.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	293 812	285 532	293 812	307 151
Revisjon	8 000	8 000	8 000	8 200
Teknisk bistand	38 750	30 750	50 000	36 900
Tilleggstjenester	18 116	16 961	20 000	18 000
Sum konsulenttjenester	358 678	341 243	371 812	370 251

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	85 412	94 501	50 000	100 000
Bygninger	24 179	382 794	200 000	120 000
Dugnad	1 297	0	0	0
Egenandel	0	16 000	0	0
Elektro	44 889	53 000	70 000	30 000
Garasjer	128 364	33 699	70 000	70 000
Heis	147 446	312 313	450 000	450 000
Større vedlikehold	1 329 064	413 231	1 000 000	1 000 000
Utvendig anlegg	30 613	47 823	50 000	35 000
Ventilasjon	25 604	148 225	250 000	250 000
VVS	55 045	71 915	50 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 871 913	1 573 501	2 190 000	2 085 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	2 619 600	2 363 832	2 720 000	2 900 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 619 600	2 363 832	2 720 000	2 900 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	3 736 126	3 714 172	2 950 000	3 700 000
Strøm	862 046	869 342	750 000	900 000
Sum energi og fyring	4 598 172	4 583 513	3 700 000	4 600 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	838 375	783 569	830 000	880 000
Telefon	14 813	13 139	15 000	15 000
Sum kabel-TV og telefoni	853 188	796 708	845 000	895 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	45 509	32 219	40 000	40 000
Renhold	152 930	144 245	152 000	160 000
Skadedyrbekjempelse	12 209	11 792	20 000	15 000
Søppeltømming / container	358 447	353 071	335 000	175 000
Vaktmester	23 750	22 500	0	25 000
Sum driftskostnader	592 844	563 826	547 000	415 000



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre driftsmaterialer	0	0	15 000	20 000
Belysning, sikringer	8 407	4 118	4 000	4 000
Nøkler, låser, skilt	31 691	20 285	20 000	25 000
Renhold	2 969	43 224	50 000	5 000
Verktøy og redskaper	12 173	21 934	13 000	7 000
Sum driftsmateriale	55 239	89 561	102 000	61 000
Aviser, bøker, tidsskrift	0	913	0	0
Generalforsamling	22 398	11 500	35 000	35 000
Kostnader tillitsvalgte	44 090	11 894	25 000	25 000
Porto	0	5 400	0	0
Rekvisita	6 996	9 206	10 000	10 000
Velferd	148 447	429	25 000	25 000
Sum kontorkostnader	221 930	39 341	95 000	95 000
Gaver	2 250	0	0	0
Øredifferanser	0	-14	0	0
Bank og kortgebyrer	9 815	7 306	10 000	10 000
Sum andre kontorkostnader	12 065	7 292	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	289 234	136 194	207 000	166 000



Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	23 478 096	107 500
Årets tilgang	0	1 480 875
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	23 478 096	1 588 375
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	202 702
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	23 478 096	1 385 673
Årets avskrivninger	0	95 202
Antatt levetid i år		5

	Traktor	Andre maskiner
Anskaffelseskost pr 01.01.	521 250	188 498
Årets tilgang	0	107 480
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	521 250	295 978
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	269 313	125 847
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	251 938	170 131
Årets avskrivninger	52 125	33 073
Antatt levetid i år	10	5

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bankinnskudd for skattetrekk	22 792	26 980
Sum skattetrekkonto	22 792	26 980



Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 20 800 fordelt på 208 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Udekket tap		
Udekket tap 01.01	-68 353 974	-69 735 778
Tilført fra årets resultat	96 382	1 381 805
Sum udekket tap 31.12	-68 257 591	-68 353 974

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank	Boligbanke n
Lånenummer:	60308101684	96660153257
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2022
Rentesats:	3,35%	3,95 %
Beregnet innfridd:	03.10.2022	27.06.2048
Opprinnelig lånebeløp	101 000 000	94 673 483
Lånesaldo 01.01:	95 909 093	0
Avdrag i perioden:	95 909 093	627 867
Lånesaldo 31.12:	0	94 045 616



Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	99 432 816	101 296 293
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 478 095	23 478 095
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	106 387 200	106 387 200

Note 18 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	9 085 238	10 258 932
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	96 382	1 381 805
Tilbakeføring av avskrivning	180 401	79 824
Årets investeringer	-1 588 355	0
Opptak langsiktige lån	94 673 483	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-96 536 960	-2 635 323
B. Årets endring i disponible midler	-3 175 049	-1 173 694
C. Disponible midler 31.12	5 910 189	9 085 238
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 952 471	10 680 265
- Kortsiktig gjeld	1 042 282	1 595 027
= Disponible midler 31.12	5 910 189	9 085 238



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårertoppen li

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårertoppen li som viser et overskudd på NOK 96 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 23. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Aslaug Renate Sørskogen for 2 år

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Odd Ravn for 2 år
2. Navn: Aina M. Sande for 2 år

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ole Jørgen Danbolt for 1 år
2. Navn: Ali Ahmadi for 1 år
3. Navn: Nayab Ahmad for 1 år
4. Navn: Linda Larsen for 1 år

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Oddveig Helen Olsen

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Aslaug Renate Sørskogen
2. Navn: Odd Ravn
3. Navn: Aina M. Sande
4. Navn: Gunn Elisabeth Tangen
5. Navn: Merethe Bakke

6. Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Linda Larsen
2. Navn: Ole Jørgen Danbolt
3. Navn: Ali Ahmadi
4. Navn: Nayab Ahmad

I valgkomiteen for Skårertoppen II Borettslag

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



Vedtekter for Skårertoppen II Borettslag

org nr 950 581 239

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.mai 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårertoppen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. For de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll



Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer



(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.