



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 081 015	4 477 637
Sum inntekter		4 081 015	4 477 637
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 150
Annen driftskostnad		2 364 879	1 919 508
Sum kostnader		2 490 389	2 044 658
Driftsresultat		1 590 626	2 432 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 179	2 880
Sum finansinntekter		1 179	2 880
Annen finanskostnad		404 068	536 919
Sum finanskostnader		404 068	536 919
Netto finans		-402 889	-534 039
Ordinært resultat før skattekostnad		1 187 737	1 898 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 187 737	1 898 940
Årsresultat		1 187 737	1 898 940
Totalresultat		1 187 737	1 898 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 187 737	1 898 940
Sum overføringer og disponeringer		1 187 737	1 898 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 790 000	68 790 000
Sum varige driftsmidler		68 790 000	68 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		68 790 000	68 790 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 432	84 946
Sum fordringer		157 432	84 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 356 927	1 375 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 356 927	1 375 155
Sum omløpsmidler		1 514 359	1 460 101
SUM EIENDELER		70 304 359	70 250 101

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 161 906	25 974 170
Sum opptjent egenkapital		27 161 906	25 974 170
Sum egenkapital		27 169 006	25 981 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 121 607	23 600 693
Øvrig langsiktig gjeld		20 629 900	20 629 900
Sum annen langsiktig gjeld		42 751 507	44 230 593
Sum langsiktig gjeld		42 751 507	44 230 593
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 303	2 321
Leverandørgjeld		381 543	21 228
Annen kortsiktig gjeld			14 689
Sum kortsiktig gjeld		383 846	38 238
Sum gjeld		43 135 353	44 268 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 304 359	70 250 101



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345668

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 081 015	4 477 637
Sum inntekter		4 081 015	4 477 637
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 150
Annen driftskostnad		2 364 879	1 919 508
Sum kostnader		2 490 389	2 044 658
Driftsresultat		1 590 626	2 432 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 179	2 880
Sum finansinntekter		1 179	2 880
Annen finanskostnad		404 068	536 919
Sum finanskostnader		404 068	536 919
Netto finans		-402 889	-534 039
Ordinært resultat før skattekostnad		1 187 737	1 898 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 187 737	1 898 940
Årsresultat		1 187 737	1 898 940
Totalresultat		1 187 737	1 898 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 187 737	1 898 940
Sum overføringer og disponeringer		1 187 737	1 898 940



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		68 790 000	68 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		68 790 000	68 790 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 432	84 946
Sum fordringer		157 432	84 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 356 927	1 375 155
Sum omløpsmidler		1 514 359	1 460 101
SUM EIENDELER		70 304 359	70 250 101
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 161 906	25 974 170



Sum opptjent egenkapital	27 161 906	25 974 170
Sum egenkapital	27 169 006	25 981 270
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 121 607	23 600 693
Øvrig langsiktig gjeld	20 629 900	20 629 900
Sum annen langsiktig gjeld	42 751 507	44 230 593
Sum langsiktig gjeld	42 751 507	44 230 593
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 303	2 321
Leverandørgjeld	381 543	21 228
Annen kortsiktig gjeld		14 689
Sum kortsiktig gjeld	383 846	38 238
Sum gjeld	43 135 353	44 268 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 304 359	70 250 101



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0631 Skullerudenga Borettslag





Til andelseierne i Skullerudenga Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudenga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skullerudenga Borettslag
avholdes mandag 2. mai 2022 kl. 18.00 på Skullerudstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3
kommunikasjon.
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om erstatning for del av fellesareal som Oslo kommune har
satt opp på borettslagets eiendom-ekspropriert område
Forslaget krever 2/3 flertall
- E) Forslag fra styret om fullmakt til undersøke muligheten for solcellepanel på
taket.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2022
Styret i Skullerudenga Borettslag

Leif Mjør-Grimsrud /s/ Ivan Holt /s/ Nikolai Ebert Nilsen /s/ Kari Andersson Rørhus /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Mjør-Grimsrud	Johan Scharffenbergs V 99
Nestleder	Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Kari Andersson Rørhus	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Ingrid Grimestad	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Håvard Kvalbein Skjørestad	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Heidi Unhjem	Johan Scharffenbergs V 99

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ivan Holt Johan Scharffenbergs V 99

Varadelegert

Nikolai Ebert Nilsen Johan Scharffenbergs V 99

Valgkomiteen

Kjersti Berger Johan Scharffenbergs V 99
Kari Mette Norheim Johan Scharffenbergs V 99

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Skullerudenga Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Skullerudenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987652020, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Johan Scharffenbergs V 99

Gårds- og bruksnummer:

168 86

Første innflytting skjedde i 1989. Tomten, kjøpt i 2005 er på 5 961 m².

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

Skullerudenga 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 081 015.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 490 389.

Dette er kr 134 389 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold:

Kostnaden beløper seg til kr 644 408, mot budsjettert kr 563 000.

Avviket skyldes at etablering av elbil plasser ble noe dyrere enn forutsatt.

Energi

Kostnaden beløper seg til kr 255 548, mot budsjettert kr 150 000.

Avviket skyldes pris.

Resultat

Årets resultat på kr 1 187 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

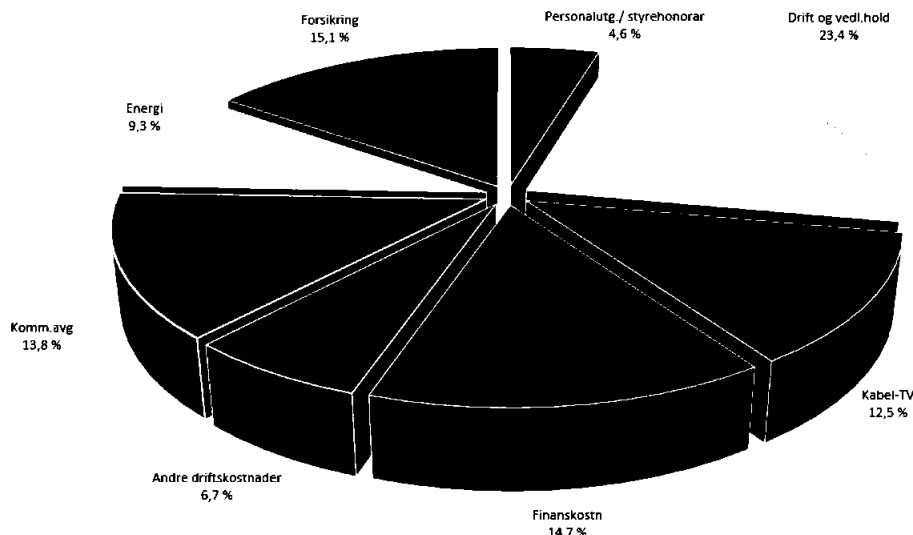
I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 130 513 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 790 000 til vedlikehold som omfatter nedgravde avfallsbrønner, samt generelt vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå og for 2022 har styret budsjettert med kr 280 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 23 652. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudenga Borettslag.

Lån

Skullerudenga Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. Tre lån til en flytende rentesats på 2,15%.

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



Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 113 715 ink. mva.
Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 116 560 ink. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skullerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skullerudenga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Skullerudenga Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKULLERUDENGA BORETTSLAG ORG.NR. 987 652 020, KUNDENR. 631

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 421 863	1 242 983	1 421 863	1 130 513
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 187 737	1 898 940	1 315 000	1 028 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 479 086	-1 420 060	-1 491 000	-1 467 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-300 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-291 349	178 880	-176 000	-439 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 130 513	1 421 863	1 245 863	691 513
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 514 359	1 460 101		
Kortsiktig gjeld		-383 846	-38 238		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 130 513	1 421 863		

**ORG.NR. 987 652 020, KUNDENR. 631****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 338 219	1 397 639	1 361 100	1 319 820
Innkrevde felleskostnader	2	2 742 796	2 717 918	2 727 900	2 768 180
Andre inntekter		0	62 080	0	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 081 015	4 177 637	4 089 000	4 208 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 150	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 545	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-40 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 715	-110 945	-114 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-9 266	-9 776	-10 000	-10 000
Kontingenter		-14 200	-14 200	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-644 408	-347 025	-563 000	-790 000
Forsikringer		-414 542	-396 555	-415 000	-438 000
Kommunale avgifter	8	-379 350	-374 303	-379 000	-391 000
Energi/fyring		-255 548	-113 379	-150 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 201	-312 957	-332 000	-365 000
Andre driftskostnader	9	-183 650	-194 823	-248 000	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 490 389	-2 044 658	-2 356 000	-2 773 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 590 626	2 132 979	1 733 000	1 435 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 590 626	2 432 979	1 733 000	1 435 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 179	2 880	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-404 068	-536 919	-422 000	-411 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-402 889	-534 039	-418 000	-407 000
ÅRSRESULTAT		1 187 737	1 898 940	1 315 000	1 028 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 187 737	1 898 940		



12

Skullerudenga Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 490 000	64 490 000
Tomt		4 300 000	4 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		68 790 000	68 790 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 245	82 855
Andre kortsiktige fordringer	13	68 187	2 091
Driftskonto OBOS-banken		811 539	830 946
Sparekonto OBOS-banken		545 388	544 209
SUM OMLØPSMIDLER		1 514 359	1 460 101
SUM EIENDELER		70 304 359	70 250 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	14	27 161 906	25 974 170
SUM EGENKAPITAL		27 169 006	25 981 270
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 121 607	23 600 693
Borettsinnskudd	16	20 629 900	20 629 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 751 507	44 230 593
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		381 543	21 228
Påløpte renter		2 303	2 321
Annen kortsiktig gjeld		0	14 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 846	38 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 304 359	70 250 101
Pantstillelse	17	76 782 900	76 782 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Skullerudenga Borettslag

Leif Mjør-Grimsrud /s/ Nikolai Ebert Nilsen /s/ Kari Andersson Rørhus /s/ Ivan Holt /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 603 646
Garasje	130 200
Strøm elbil	15 900
Kapitalkostnader på IN-lån	1 330 801
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 418
Overført til kapitalkostnader	-1 338 219
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 749 746

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 650
Strøm elbil	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 742 796

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 266
SUM KONSULENTHONORAR	-9 266

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 216
Drift/vedlikehold VVS	-20 448
Drift/vedlikehold elektro	-415 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 298
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 386
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-644 408

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-257 253
Renovasjonsavgift	-122 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 350

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 272
Driftsmateriell	-510
Lyspærer og sikringer	-1 045
Vaktmestertjenester	-42 593
Renhold ved firmaer	-91 900
Snørydding	-34 812
Domene, Sms styrerommet	-1 075
Trykksaker	-846
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-3 463
Porto	-898
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 650

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 179
SUM FINANSINNTEKTER	1 179

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-290 629
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 741
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 698
SUM FINANSKOSTNADER	-404 068

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005.	64 490 000
SUM BYGNINGER	64 490 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.168/bnr.86

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 293
Avsatt tilskudd fra Oslo kommune for infrastruktur ladeanlegg, mottatt i 2022	65 894
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 187

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 935 836
Egenkapital fra IN tidligere	18 812 683
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-8 579 513
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 169 006

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBBK01, opprinnelig EIKA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig, 2005	-48 153 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 333 044
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 047 590
Nedbetalt tidligere, IN	18 812 683
Nedbetalt i år, IN	0
	-15 959 683

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS (OBBK02, opprinnelig EIKA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 227 612
Nedbetalt tidligere	571 363
Nedbetalt i år	388 001
	-5 268 248

OBOS Boligkreditt AS (OBBK03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	62 829
Nedbetalt i år	43 495
	-893 676

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 121 607****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -20 629 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 629 900****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 629 900
Pantelån	22 121 607
Beregnete IN-forpliktelser	10 233 170
TOTALT	52 984 677
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	64 490 000
Tomt	4 300 000
TOTALT	68 790 000

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall

C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

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

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

D. Forslag fra styret om erstatning for del av fellesareal som Oslo kommune har satt opp på borettslagets eiendom - Ekspropriet område.

Oslo kommune satt i 2021 opp en mur mot gangvei, på vår eiendom

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne en erstatning fra Oslo kommune på kr 60 000.

Forslaget krever 2/3 flertall

E. Forslag fra styret om fullmakt til undersøke muligheten for solcellepanel på taket.

Gi styret fullmakt til å undersøke mulighetene til å etablere solcellepanel på taket søke tilskudd fra Enova og søke om tilskudd fra OBOS, deretter etablere dette hvis økonomisk forsvarlig. Forutsetning er at dette tas fra oppsparte midler/driftskonto

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Leif Mjør-Grimsrud Johan Scharffenbergs V 99

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nikolai Ebert Nilsen Johan Scharffenbergs V 99

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ivan Holt Johan Scharffenbergs V 99

Kari Anderson Rørhus Johan Scharffenbergs V 99

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ingrid Grimestad Johan Scharffenbergs V 99

2. Heidi Unhjem Johan Scharffenbergs V 99

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjersti Berger Johan Scharffenbergs V 99

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ivan Holt Johan Scharffenbergs V 99

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Knut Einar Engehaugen Johan Scharffenbergs V 99

Hege Friberg Johan Scharffenbergs V 99

I valgkomiteen for Skullerudenga Borettslag

Kjersti Berger

Kari Mette Norheim



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Programmering av fjernkontroller for garasje.
Nyhetsbrev.
Avholdt og arrangert minidugnad.
Fjernet lekeplass
Oppfølging av service og vedlikeholdsoppgaver.
Administrert garasjeplasser og boder.
Økonomioppfølging.
Administrert generell aktivitet og spørsmål fra beboere.
Innhentet tilbud på diverse arbeider.
HMS inspeksjon av bygget.
Kommunikasjon med Oslo Kommune ang. erstatning for ekspropriert landområde.
Fjernet lekeplass.
Kommunikasjon med diverse etater ang. tilsig av vann fra skråning mot vei.
Malt samtlige utgangsdører på ytterside.
Innkjøpt 8 plastugler(fugleskremsel)og fordelt disse til beboere.
Kontrollert og skiftet slitte/ødelagte deler på samtlige varmtvannsberedere.

Styret

Styret har e-post adresse.skullerudenga@styrommet.no. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no; for ytterligere informasjon.

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.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Total Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Bodplass og Parkering

Alle leiligheter har egen sportsbod i utvendig skur, eller bod i tilknytning til garasjeplass. Borettslaget eier 30 garasjeplasser i garasjeanlegget under bygget som tildeles etter venteliste. Dersom du ønsker plass ta kontakt med styret.

Nøkler

Nøkler til fellesdører kan bestilles hos styret. Gå inn på www.skullerudenga.no

Skilt

Skilt til postkasse kan bestilles på www.posten.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565535. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudenga 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.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Etablert 42 ladestasjoner til elbil ute og i garasje.
 - Byttet topper (LED) og ledninger til samtlige utelamper.
 - Skiftet samtlige skrusikringer (smelte) til nye automatsikringer.
 - Byttet hovedsikring.
 - Malt 71 inngangsdører
 - Skiftet samtlige lysarmaturer i garasje over til LED.
 - Lysarmaturer i inngangsparti og trappeløp er skiftet til LED.
- 2020 Opparbeidet 2 store grøfter med puk og dreneringsledninger på bakside av bygg.
 - Anlagt avkøling foran garasjeport samt ny avløpsrør fra garasje og ut.
- 2019 Opparbeidet lademuligheter for el-biler i garasje.
 - Utskifting av verandadører, samt stue og soveromsvinduer.
- 2017 Skiftet ventilasjonsmotor på tak
- 2014 Ferdigstilt rehabilitering av fasader.
- 2013 Skiftet tak og malt samtlige uteboder.
 - Påbegynt rehabilitering fasader.
- 2011 Totalrehabilitering av tak, og tilhørende avløpsrør.
- 2010 Oppføring av brannvegg ved vv beredere.
- 2009 Oppgradert lekeplass.
- 2009 Nye varmtvannsberedere.
- 2009 Reparert tak.
- 2006 Nytt porttelefonanlegg.
- 2006 Asfaltering av parkeringsplasser



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no