



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 120 480	15 109 458
Sum inntekter		17 120 480	15 109 458
Kostnader			
Lønnskostnad		343 824	345 120
Annen driftskostnad		32 014 691	28 634 679
Sum kostnader		32 358 515	28 979 799
Driftsresultat		-15 238 035	-13 870 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 486	111 264
Sum finansinntekter		103 486	111 264
Annen finanskostnad		1 832 882	1 746 877
Sum finanskostnader		1 832 882	1 746 877
Netto finans		-1 729 396	-1 635 613
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 967 431	-15 505 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 967 431	-15 505 954
Årsresultat		-16 967 431	-15 505 954
Totalresultat		-16 967 431	-15 505 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 967 431	-15 505 954
Sum overføringer og disponeringer		-16 967 431	-15 505 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		86 030 037	86 030 037
Sum varige driftsmidler		86 030 037	86 030 037
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 030 037	86 030 037
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 908	500
Andre fordringer			235 625
Sum fordringer		24 908	236 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 206 170	3 392 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 206 170	3 392 326
Sum omløpsmidler		5 231 078	3 628 451
SUM EIENDELER		91 261 115	89 658 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 200	24 800
Sum innskutt egenkapital		25 200	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		46 875 491	29 908 060
Sum opptjent egenkapital		-46 875 491	-29 908 060
Sum egenkapital		-46 850 291	-29 883 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 056 275	83 791 809
Øvrig langsiktig gjeld		31 002 870	31 002 870
Sum annen langsiktig gjeld		136 059 145	114 794 679
Sum langsiktig gjeld		136 059 145	114 794 679
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 772	35 789
Leverandørgjeld		2 004 855	4 699 860
Skyldige offentlige avgifter		8 697	11 420
Annen kortsiktig gjeld		936	
Sum kortsiktig gjeld		2 052 261	4 747 069
Sum gjeld		138 111 406	119 541 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 261 115	89 658 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421201

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 120 480	15 109 458
Sum inntekter		17 120 480	15 109 458
Kostnader			
Lønnskostnad		343 824	345 120
Annen driftskostnad		32 014 691	28 634 679
Sum kostnader		32 358 515	28 979 799
Driftsresultat		-15 238 035	-13 870 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 486	111 264
Sum finansinntekter		103 486	111 264
Annen finanskostnad		1 832 882	1 746 877
Sum finanskostnader		1 832 882	1 746 877
Netto finans		-1 729 396	-1 635 613
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 967 431	-15 505 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 967 431	-15 505 954
Årsresultat		-16 967 431	-15 505 954
Totalresultat		-16 967 431	-15 505 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 967 431	-15 505 954
Sum overføringer og disponeringer		-16 967 431	-15 505 954



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 86 030 037 86 030 037
Sum varige driftsmidler 86 030 037 86 030 037

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 86 030 037 86 030 037

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 24 908 500
Andre fordringer 235 625
Sum fordringer 24 908 236 125

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 5 206 170 3 392 326
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 5 206 170 3 392 326

Sum omløpsmidler 5 231 078 3 628 451

SUM EIENDELER 91 261 115 89 658 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 25 200 24 800
Sum innskutt egenkapital 25 200 24 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	46 875 491	29 908 060
Sum opptjent egenkapital	-46 875 491	-29 908 060
Sum egenkapital	-46 850 291	-29 883 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	105 056 275	83 791 809
Øvrig langsiktig gjeld	31 002 870	31 002 870
Sum annen langsiktig gjeld	136 059 145	114 794 679
Sum langsiktig gjeld	136 059 145	114 794 679
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 772	35 789
Leverandørgjeld	2 004 855	4 699 860
Skyldige offentlige avgifter	8 697	11 420
Annen kortsiktig gjeld	936	
Sum kortsiktig gjeld	2 052 261	4 747 069
Sum gjeld	138 111 406	119 541 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	91 261 115	89 658 488



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 11 mai** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Skansen Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **11.05.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti antonetti@obos.no senest 02.05.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **14.05.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 14.05.21.

436 Skansen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

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

Godkjenning av møteinnkalling

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

Godkjenning av protokollvitner (Erik Vollen og Lena Sæterli)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

Fastsettelse av styrehonorar (kr. 350 000)

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

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Geir Hasse Hofsaeth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Håkon Sørhus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Terje Roger Falao	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Nina Andresen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Marianne Rasmussen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Frode Holter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Mona Khan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Geir Hasse Hofsaeth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Håkon Sørhus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Lena Sæterli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Grethe Berntsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Asbjørg Hugdal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 14.05.21 (gjærne før) til: antonetti@obos.no eller i styrets postkasse i Skansen terrasse 22 slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Skansen Borettslag
avholdes tirsdag 11.mai 2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no)

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen Innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2021
Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth

Håkon Sørhus

Frode Holter

Merete Persheim

Kari Sætre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

ÅRSRAPPORT 2020 FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

(Styrets årsberetning: fra generalforsamlingen 2020 til generalforsamlingen 2021)
(Årsregnskapet: kalenderåret 2020)
(Budsjett 2021: kalenderåret 2021)

Fra generalforsamlingen 12. – 20. mai 2020 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Hasse Hofsæth	(valgt 2020) Skansen terrasse 24
Nestleder	Håkon Sørhus	(valgt 2019) Skansen terrasse 13
Styremedlem	Frode Holter	(valgt 2019) Skansen terrasse 21
Styremedlem	Merete Persheim	(valgt 2020) Skansen terrasse 22
Styremedlem	Kari Sætre	(valgt 2020) Skansen terrasse 20

(styreleder velges årlig, styremedlemmer for 2 år)

Varamedlem	Marianne Rasmussen	Skansen terrasse 22
Varamedlem	Nina Andresen	Skansen terrasse 23
Varamedlem	Ellen L. Riise Bjørneset	Skansen terrasse 18
Varamedlem	Terje Roger Falao	Skansen terrasse 22

(varamedlemmer velges årlig)

Til styremøtene kalles varamedlemmene inn, og under møtene kan de uttale seg og delta i diskusjonene, men de avgir ikke stemme i styreavgjørelser.

Terje Roger Falao har i forbindelse med rehabiliteringen også vært styrets konsulent og bindeledd til entreprenør og prosjektleder.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
----------	--------------------	---------------------

Valgkomité	Grete Berntsen	Skansen terrasse 31
	Lena Sæteri	Skansen terrasse 13
	Asbjørg Hugdal	Skansen terrasse 21

(Asbjørg Hugdal var valgkomitémedlem til generalforsamlingene i både 2019 og 2020).

Styret består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget innestår for at det ikke er forskjellsbehandling av kjønn ved valg og tillitsverv, og det samme ved utførelser av oppgaver og representasjon.

Generelle opplysninger om Skansen borettslag

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981. Skansen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947 853 627, og ligger i Alna bydel i Oslo kommune med følgende adresse: Skansen terrasse 11-31 og Skansen terrasse 18/28.

Borettslagets eiendom, med gårds- og bruksnummer:
108/30 (gjeste p-plassen) 2.752,3 m², 108/32 («lilleskogen») 2.614,0 m²



108/34 (veien Skansen terr.) 2.627,7 m² 109/43 (bolig-området) 36.946,7 m²
totalt areal: 44.940,7 m²

Tomtene ble kjøpt i 1986.

I 2003 var det et makeskifte, og fra dette tidspunktet skulle arealet i årsrapportene vært redusert med 1.405,3 m²; dette er herved justert.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Skansen 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 PricewaterhouseCooper AS.

STYRETS ARBEID.

Møter:

Det er i perioden holdt 12 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling. Styret har behandlet ca. 90 saker.

Styret holder mellom møtene jevnlig kontakt pr. e-post, SMS og telefon. Avgjørelser fra slike «møter» rapporteres i det følgende styremøtet, og vedtaket blir protokollert.

Drift:

Årets drift har vært preget av korona-pandemien. Styret informerte i begynnelsen av pandemien beboerne med kommunens flerspråklige oppslag, og styrets virksomhet har vært tilpasset myndighetenes smitteforebyggende retningslinjer, henstillinger og anbefalinger. (Et styremøte er blitt utsatt, tre er helt eller delvis blitt holdt digitalt, den ordinære (mai 2020) og den ekstraordinære generalforsamlingen (februar 2021) ble gjennomført digitalt).

Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret har hatt jevnlige møter med vaktmesteren.

Det elektriske anlegget, vannsystemene, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende inspisert; nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er erstattet. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne.

I løpet av 2020 bestilte borettslaget to ganger komprimatorbil, i tillegg er diverse avfall oppsamlet og kjørt bort.

Styrelederen hadde i januar 2021 en HMS-gjennomgang med vaktmesteren. Registrerte feil, skader, slitasje, brannvern, lekeplasser og annet ble gjennomgått, diskutert og avklart.

Vårdugnad 2020 var i slutten av april med tilfredsstillende fremmøte og aktivitet.

Julegranen ble tent søndag 29. november, men på grunn av smittefaren ble den tradisjonelle lystenningen med aktiviteter avlyst.



Aktivitetsrommet,

(stue, kjøkken og bad), i Skansen terrasse 24 leies ut etter vurdering av andelseiere/leiere og formål. I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, nærmeste naboer og lokalets egnethet og beskaffenhet. I det gagne året har korona-smitten og myndighetenes smitteforskrifter begrenset utleiene. Rommet har mest vært for overnattinger, og dessuten har det vært et «tilfluktssted» fra støyende betongarbeider i terrasseblokkene. Borettslagets husordensregler gjelder også for aktivitetsrommet og opphold ute foran blokken.

Trimrommet

Har vært stengt fra mars 2020. Borettslaget har fulgt smittevernsreglene fra Oslo kommune.

Tinglyste grunndata for borettslagets leiligheter:

Styret hadde på sensommeren 2020 en gjennomgang av leilighetenes registrerte grunndata i vårt register og i Kartverkets Grunnbok, (grunnr., bruksnr., andelsnr. og H-nr.). Kontrollen gjaldt primært leilighetenes H-nr. (se øverst på inngangsdøren).

Uoverensstemmende registreringer ble rettet av OBOS og Kartverket.

(Utrykningsetatene (tlf. 110/112/113) er avhengig av korrekt «H-adresse»).

I etterkant av gjennomgangen av registreringer henvendte styret seg til Plan- og bygningsetaten (PBE) for å endre adressene til Skansen terrasse 18A og 18B, slik at bygningsetaten stemmer med bruken av bygningen.

Skansen terrasse 18A ble høsten 2020 endret til Skansen terrasse 18 (uten bokstav), og Skansen terrasse 18B ble samtidig slettet og gjort om til nødutgang.

Postvesenet fikk umiddelbart informasjon om adresseendringen. Beboerne ble informert bl.a. gjennom det månedlige info-skrivet.

El-billading.

Styret gjennomførte sommeren 2020 en spørreundersøkelse om el-billading. Dette var oppfølgingen av at styret på generalforsamlingen i mai 2020 trakk sitt forslag om el-billading.

Styret ga i den nye skriftlige informasjonen til alle beboerne en oppdatert beskrivelse av del-emnene finansiering, eierskap og systemer.

For styret var det vesentlig å få belyst beboernes preferanser, deres interesse for tilkobling og deres mening om finansiering av nytt ladeanlegg. Styret besvarte innsendte spørsmål til spørreundersøkelsen. Det var 93 andelseiere som avga stemme. Dette overgikk stemmetall / fremmøte fra ganske mange tidligere generalforsamlinger, og styret vurderte at det fikk et klart mandat fra beboerne.

Oppsummeringen fra undersøkelsen ble distribuert i september 2020, og av resultatene fremkom det at halvparten ønsket at brukerne skal selv betale for en leiet infrastruktur. Kun 13 stemte for at borettslaget skal eie infrastrukturen. Et leiet opplegget belaster ikke borettslagets økonomi og daglige drift, og i hht. vedtektenes §8-3 (6) kan styret fatte beslutte om et leiet ladeanlegg.

Styret presenterte i slutten av oktober en helhetlig løsning for de 18 brukerne av det eksisterende ladeanlegget fra 2015. I innkallingen til dette møtet ble det forklart at ladeavtalen fra 2015 ble sagt opp og at en ny og bedre avtale for alle andelseierne skal erstatte det utdaterte mini-ladeanlegget. Styrets forslag var et helhetlig leiet opplegg til alle p-plassene; dette fikk bred og god tilslutning fra de inviterte brukerne.

Fredag 20. november 2020 undertegnet styret en avtale med Ohmia Charging AS (Trønderenergi). Infrastrukturen til det nye ladeanlegget blir montert i 2. og 3. kvartal 2021, og Ohmia Charging vil i god tid kontakte alle andelseierne med informasjon og tilby en ladeavtale. Alle leilighetene kan forvente en verdistigning som følge av at alle andelseiere kan koble seg til anlegget. Brukerne av ladeplassene betaler i månedsprisen for drift, service, vedlikehold, oppgradering og strømforbruk.

Info-skriv.

Styret har hver måned forfattet og distribuert et info-skriv om aktualiteter og hendelser i borettslaget. Dette sendes som e-post til andelshavere som har e-postadresse, og dessuten settes info-skrivet opp på oppslagstavlen i hver oppgang. Likeledes har info-skriv om rehabiliteringen, fremdriften og parkering vært distribuert. Informasjoner om rehabiliteringen av Bakås skole, som forventes ferdigstilt våren 2022, har etter oversendelse fra Seby AS (hovedentreprenøren) blitt hengt opp på oppslagstavlene.

Andre saker

I november 2020 ble det undertegnet en ny kollektivavtale med Telia om digital-tv og bredbånd. Avtalens varighet er tre år. Den er i hovedsak en forlengelse av avtalen med Get, som sommeren 2020 ble kjøpt opp av Telia AS. Nye fibersentraler, og etter avtale ny tv-boks, ble installert i januar/februar 2021. Stort sett uendret pris for den nye kollektivavtalen. Spørsmål om drift, tv-boks og hjemmesentral skal rettes til Telia kundeservice, tlf.2190 6050.

Onsdag 2. september 2020 var Lumon på ballplassen mellom nr. 22 og 24 og hadde visning av balkong-innglassing. I tillegg var det full mulighet til å stille tekniske og praktiske spørsmål.

Blindveien til Skansen terrasse 19-23 ble i begynnelsen av desember 2020 utbedret. Hadeland Maskindrift AS fjernet av gammel asfalt, nyplanerte og la ny asfalt.

I mai/juni 2020 ble vaskeriene i nr. 19 og 20 gjort om til utleieboder (9 stk.), og disse ble tatt i bruk i juni. Leien gir en årlig inntekt til borettslaget på ca. kr 20.000.

I slutten av februar 2021 skiftet borettslaget leverandør av elektrisitet, fra Hafslund til Fjordkraft. Den nye avtalen innebærer at borettslaget går over til en bedriftsavtale hos Fjordkraft, og det er antatt en årlig besparelse ca. kr 80.000. Selve kraftprisen (gjennomsnittlig spot) blir minst 2 øre billigere pr. kWh og seks tidligere delgebyrer til Hafslund (fastbeløp, ekspress, elsikkerhet, Hafslund online pluss, Grønt valg og opprinnelsesgaranti for fornybar strøm) inngår nå i kraftprisen.

REHABILITERINGENE

Rehabiliteringen av balkongene i rekkeblokkene (Skansen terrasse 11-31) ble avsluttet med en ferdigbefaring i mai 2020. Feil og mangler ble rettet før sommeren, og i løpet av høsten ble ytterligere innmeldte ustabiliteter justert.

Regnskapet for prosjektet ble stort sett i henhold til budsjett, og inkl. «ekstrabestillinger» og besparinger kom denne rehabiliteringen på drøyt kr 38 millioner. Etter avtale skal det være en ettårs befaring i 2. kvartal 2021.

Sist vår/sommer ble det tatt tak i de synlige betongskader i garasjene.



Det ble 11. juni 2020 gjort en befaring med Viking Entreprenør AS, og omfattende betongskader, varierende betongkvalitet, defekt katodisk anlegg og stedvis gjennomrustete armeringer kom for dagen. Ytterligere ekspertise ble innhentet, og alt konkluderte med at dersom ikke en rehabilitering av garasjeanlegget snarest ble besluttet og påbegynt ville et påbud om stenging komme.

I styremøtet mandag 17. august 2020 vedtok styret omfattende rehabilitering etter innstilling og råd fra Viking Entreprenør AS og rådgivende ingeniør Gro Tangen Solberg fra Ing. Jan Erik Gauksrud AS.

Pris- og utførelsesforhandlinger med Viking Entreprenør AS ble umiddelbart innledet. Resultatet ble at prisene for arbeidskraft, materialer og andre leveranser ble videreført fra balkongrehabiliteringen. (Opprettholdelse av 2019-priser har gitt vårt borettslag en besparelse på anslagsvis kr 800.000, sammenlignet med nye 2020/21-priser).

Ved oppstart av garasjeprosjektet hadde borettslaget kr 5 mill. ubenyttet fra rammelånet og et oppsamlet sparebeløp, stort kr 6 mill.

Arbeidet startet i uken 12. – 16. oktober.

Under rehabiliteringsarbeidet ble det også foretatt kontroll av gulvenes og veggens bæreevne.

Styrken i veggene er god.

Bæreevnen i gulvet i øvre etasje har liten overkapasitet.

De rehabiliterte gulvene opprettholder stryke og bæreevne fra 1982, som er 2,5 tonn/plass og 7,5 tonn/bås. Styret vil følge opp bruken av garasjen og vil ta utgangspunkt i vekstbelastningen for hver p-plass og bås slik at de anbefalinger, som er blitt gitt av entreprenør og betongspesialister, blir fulgt.

Det ble i slutten av februar 2021 holdt en ekstraordinær digital generalforsamling. Det ble lagt frem kun en sak for beslutning: Et rammelån, stor kr 20 mill., for fullføring av garasjerehabiliteringen. Dette ble vedtatt med 71 stemmer for, 11 stemmer mot og 12 blanke. Lånet ble innvilget av OBOS banken 10. mars 2021.

Oppsummering etter rehabiliteringer 2019-2021:

Når rehabiliteringen er gjennomført er det brukt kr 250.000 for hver balkong i terrasseblokkene og ca. kr 90.000 pr. p-plass.

Skansen borettslag vil etter rehabiliteringen sitte igjen med en fellesgjeld på rundt kr 125 millioner, og lånenes gjennomsnittlige rente er nå 1,44% p.a.

Verdien av de ni boligblokkene og tomtene utgjør minst en milliard kroner.

Våre verdier i bygninger, grunn og veien er belånt mellom 12-15%, og våre finanskostnader, (ekskl. låneavdrag), er 5,4 % av kostnadene i resultatregnskapet.

Skansen borettslag pr. 2021 har en god bygningsstandard, og de rehabiliterede delene av blokkene (2019-21) holder minst 30-50 år.

Skansen borettslag har en trygt finansiert bygningsmasse.

VEIEN, Skansen terrasse.

Styret påbegynte i februar 2020 å frem-/reforhandle

a) bruksrettsavaler og

b) avtaler om avgift for bruk av vår vei Skansen terrasse (gnr. 108 bnr. 34).

Skansen borettslag kjøpte veien i 1985 fra Oslo kommune.



Det er fem nabogrunneiere som bruker vår private vei:
Bakås skole, Bakås sameie, Ellingsrud Eiendom AS/REMA 1000,
Eegeberg Invest AS/Trygve Nilsens vei 8 og Skansen terrasse 7 AS/Arbor Eiendom AS.

Kort historikk: Skansen borettslag kjøpte veien i 1985 fra Oslo kommune og tinglyste skjøtet. I 1999 ble det enighet om en «Erklæring om adkomst» for Bakås skole og Bakås sameie, og disse to betalte til sammen kr 200.000 for bruksretten; i erklæringen inngikk en avtale om vedlikehold. Avtalen ble tinglyst sommeren 1999.

Senere, etter 2000, etablerte seg

- a) Eegeberg Invest AS/Trygve Nilsens vei 8, (gnr. 108, bnr. 18)
- b) REMA 1000/Ellingsrud Eiendom AS, (gnr. 108, bnr. 28) og
- c) Skansenterrasse 7 AS/Arbor AS (gnr. 108, bnr. 21).

Ved disse tre etableringene ble Skansen borettslags veirettighet oversett, og følgelig kom ingen avtaler på bordet for rettighet til veien og bruk av veien. De tre grunneierne viste til Plan- og bygningsetatens kart og beskrivelser, og PBE forklarte feilaktig til disse tre grunneierne at Skansen terrasse er offentlig vei (felles avkjørsel), og at lovlig adkomst over Skansen terrasse ikke krever ny avkjørselsplan.

For å få en ryddig og grundig saksbehandling besluttet styret å søke juridisk bistand.

Advokatfirma, Codex Advokat Oslo AS ble valgt, og Codex har gjort tilsvarende vurderinger og avveiinger som styret. I løpet av høsten 2020 er det inngått

- a) en reforhandlet avtale med Bakås skole, Bakås sameie;
 - b) en ny avtale om bruksrett og bruksavgift med Skansen terrasse 7 A /Arbor Eiendom AS.
- I løpet av høsten innbetalte Arbor Eiendom AS kr 60.000 for bruksretten og dessuten kr 51.000 i bruksavgift (2018-20).

(I borettslagets klagesak til PBE om Skansen terrasse 7A innrømmet PBE feil og påla Arbor Eiendom AS å skaffe veirett, og PBE tilbød seg å erstatte noen av våre saksutgifter. Oslo kommune v/Plan og Bygningsetaten har akseptert å dekke kr 30.625 av våre utgifter. Avtalen med Arbor Eiendom AS bygger på Plan- og bygningslovens § 27-4 om at lovlig adkomst til eiendommen må foreligge).

Det pågår våren 2021 fortsatt samtaler med to grunneiere - Ellingsrud Eiendom AS og Eegeberg Invest AS. Treg kommunal saksbehandling og en betydelig grad uthaling og uvilje fra grunneieren til REMA 1000-butikken gjør at disse samtalerne krever tid. Ved utgangen av 2020 har borettslaget betalt kr 215.000 for dette arbeidet.

Styret har fått innvilget rettshjelpsforsikring hos Gjensidige for mesteparten av utgiftene. Det aller meste av våre advokatutgifter for hele vår vei-sak ser ut til å bli dekket av tilbakebetalingen fra Oslo kommune / PBE og Gjensidige-forsikringen.

Styret forventer ytterligere kr 240.000 i bruksrett, samt en årlig innbetaling på ca. kr 75.000 i årsavgift

I sum skal Skansen borettslag være sikret en jevn fremtidig inntekt av vår private vei Skansen terrasse.

Bakås skole er nå under ombygging og utvidelse. Styret er i løpende kontakt med entreprenøren (Seby AS). Klager fra beboere på støy og sterkt lys har blitt tatt til følge. Entreprenøren er oppmerksom på at deres bruk av Skansen terrasse til transport av materialer og ferdsel av tunge anleggsmaskiner skjer på vår private vei, og styret er i dialog med entreprenøren om godtgjørelse for bruk av veien eller et annet kompenserende tiltak. Veien ble i september 2020 befart og tatt bilder av.

**Dyrehold** (Fortrinnsvis katt og hund)

Styret er misfornøyd med at en del beboere, som har husdyr, ikke har undertegnet borettslagets *Avtale om dyrehold*.

Andelseiere velger frivillig å ha dyr i leiligheten, men dyreholdet skal ikke være belastende for naboer og borettslaget. Styret har fått innrapportert katteavføring på balkongmøblement og i sandkassene. Oppsetting av katterapp eller annen inn/utkonstruksjon for frittgående katter er ulovlig.

I henhold til borettslaget vedtekter kan manglende vilje og hensikt å undertegne Avtalen om dyrehold, og etterlevelse av borettslagets Husordensregler og vedtekter, medføre reaksjoner fra styret. Styret søker likebehandling av alle beboere.

Styret har følgende fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift:

- Oppgradering av porttelefonanlegget,
- Forbedring av felles utearealer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 120 480.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering, bodleie, lading av kjøretøy og bruksvederlag for veien Skansen terrasse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 32 358 515.

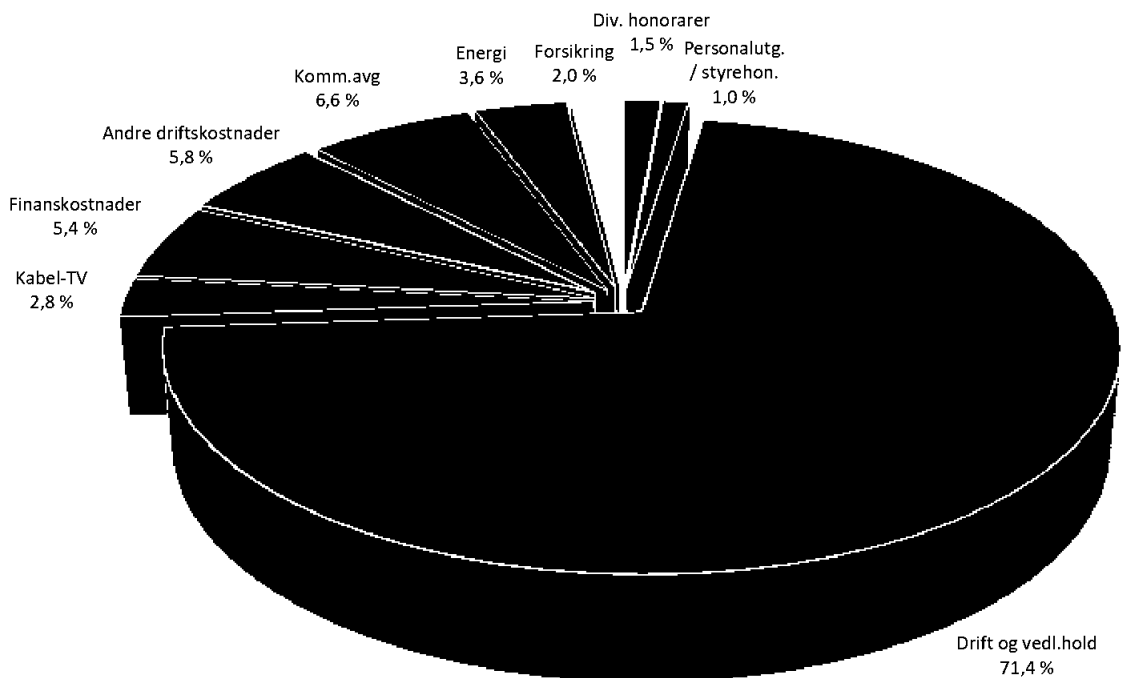
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -16 967 431 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 Kr. 3 178 817 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 000 000 til større vedlikehold som gjelder fortsettelsen av rehabiliterings prosjekt (garasjen)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 696 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skansen Borettslag.



Lån

Skansen Borettslag har 3 lån Skansen Borettslag har 3 lån.
2 lån i OBOS Banken med flytende rente og månedlige annuiteter.
1 lån i Husbanken med flyende rente og ½ årlige annuiteter.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 2,6 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 20 000 000. Det ble foretatt en økning i januar 2021 på 2,5%, men styret forventer ikke ytterligere økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skansen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Skansen Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SKANSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 627, KUNDENR. 436

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 118 618	2 890 865	-1 118 618	3 178 817
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 967 431	-15 505 954	-14 926 420	-7 852 296
Tilbakeføring av avskrivning		0	0	11 160	0
Tilbakef. gev salg av anl. middel		0	-48 834	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	60 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	91 555 939	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-70 291 473	-3 519 695	-3 352 000	-4 699 000
Investering i aksjer/andeler		400	5 000	0	0
Nytt låneopptak i 2021		0	0	0	20 000 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 297 435	-4 009 483	-18 267 260	7 448 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 178 817	-1 118 618	-19 385 878	10 627 521
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 231 078	3 628 451		
Kortsiktig gjeld		-2 052 261	-4 747 069		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 178 817	-1 118 618		



SKANSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 627, KUNDENR. 436

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 846 498	14 960 446	16 926 000	17 641 000
Antenneanlegg		53 063	52 426	60 000	65 000
Salg anleggsmidler		0	48 833	0	0
Andre inntekter	3	220 919	47 753	20 000	122 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 120 480	15 109 458	17 006 000	17 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 824	-45 120	-42 000	-49 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger		0	0	-11 160	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 600	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-227 035	-221 285	-227 000	-232 675
Konsulenthonorar	7	-249 792	-158 144	-120 000	-60 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-50 400	-50 400
Drift og vedlikehold	8	-24 382 099	-20 953 967	-22 432 000	-15 952 000
Forsikringer		-676 523	-606 891	-676 500	-696 000
Kommunale avgifter	9	-2 237 990	-2 085 190	-2 179 900	-2 243 261
Energi/fyring		-1 243 233	-1 672 259	-1 350 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-942 499	-927 534	-930 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 975 019	-1 929 634	-1 853 460	-1 921 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 358 515	-28 979 799	-30 182 420	-23 965 296
DRIFTSRESULTAT		-15 238 035	-13 870 342	-13 176 420	-6 137 296
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 486	111 264	0	85 000
Finanskostnader	12	-1 832 882	-1 746 877	-1 750 000	-1 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 729 396	-1 635 613	-1 750 000	-1 715 000
ÅRSRESULTAT		-16 967 431	-15 505 954	-14 926 420	-7 852 296
Overføringer:					
Udekket tap		-16 967 431	-15 505 954		

SKANSEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 500 000	84 500 000
Tomt		1 530 037	1 530 037
SUM ANLEGGSMIDLER		86 030 037	86 030 037
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		24 908	500
Kortsiktige fordringer		0	235 625
Driftskonto OBOS-banken		1 957 553	673 230
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 450	8 600
Sparekonto OBOS-banken		3 242 167	2 710 496
SUM OMLØPSMIDLER		5 231 078	3 628 451
SUM EIENDELER		91 261 115	89 658 488
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 252 * 100		25 200	24 800
Udekket tap	14	-46 875 491	-29 908 060
SUM EGENKAPITAL		-46 850 291	-29 883 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	105 056 275	83 791 809
Borettsinnskudd	16	31 002 870	31 002 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		136 059 145	114 794 679
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 004 856	4 699 860
Skyldige offentlige avgifter	17	8 697	11 420
Påløpte renter		10 175	6 808
Påløpte avdrag		27 597	28 980
Annen kortsiktig gjeld	18	936	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 052 261	4 747 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 261 115	89 658 488
Pantstillelse	19	156 552 870	240 552 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofstæth

Frode Holter

Merete Persheim

Kari Sætre

Håkon Sørhus

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 814 400
Kabel-tv	359 856
Trappevask	350 784
Overvåkingsanlegg	150 732
Husleie	83 856
Bodleie	47 070
Parkering	40 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 846 798

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 846 498

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 250
Bodleie	29 758
Lading av kjøretøy mm	60 911
Bruksvederlag	128 000
SUM ANDRE INNTEKTER	220 919

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 800
Annen lønn, ikke feriepenger	-566
Påløpte feriepenger	-936
Fri bil, tlf etc.	-49
Naturalytelser speilkonto	49
Arbeidsgiveravgift	-46 523
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 824

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 753, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-218 336
Tilleggstjenester, OBOS	-24 701
Andre konsulenthonorarer	-6 755
SUM KONSULENTHONORAR	-249 792

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-688 750
Andre kostnader	-103 169
Viking Entreprenør AS	-18 525 838
Garasjer	-4 181 844

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -23 499 601

Drift/vedlikehold bygninger	-76 644
Drift/vedlikehold VVS	-246 401
Drift/vedlikehold elektro	-131 976
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 282
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 676
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 211
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 313
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 535
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 098
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-1 363

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -24 382 099

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 946
Vann- og avløpsavgift	-1 475 326
Renovasjonsavgift	-725 717

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 237 990

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-100 396
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 966
Diverse leiekostnader/leasing	-6 600
Driftsmateriell	-4 144
Lyspærer og sikringer	-21 660
Vaktmestertjenester	-1 367 868
Vakthold	-16 351
Renhold ved firmaer	-360 673
Kontor- og datarekvisita	-16 875
Trykksaker	-4 051
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 010
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 753
Andre kontorkostnader	-4 652
Telefon, annet	-7 842
Porto	-3 782
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-675
Bilgodtgjørelse	-371
Reisekostnader	-336
Bank- og kortgebyr	-3 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 975 019

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 671
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 867
SUM FINANSINNTEKTER	103 486

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-71 687
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-45 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-612 346
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 103 593
SUM FINANSKOSTNADER	-1 832 882

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	84 500 000
SUM BYGNINGER	84 500 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.108/bnr.30 M. flere

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-80 000 000
Nedbetalt tidligere	14 165 208
Nedbetalt i år	65 834 794

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000
Økning i år	-25 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	265 296

-39 734 704

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-65 834 794
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 116 389

-62 718 405

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	3 042 985
Nedbetalt i år	353 849

-2 603 166

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-105 056 275**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-31 002 870
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 002 870

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 247
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 697

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-936
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-936

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 002 870
Pantelån	105 056 275
Påløpte avdrag	27 597
TOTALT	136 086 742

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

Bygninger	84 500 000
Tomt	1 530 037
TOTALT	86 030 037



**0436 Skansen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: GEIR H. HOFSEATH Adresse S.T. 24
E-postadresse

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Merete Persheim
Navn: Kari Sætre

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: HÅKON SØRHOUS Adresse SKANSEN T 13
E-postadresse
Navn: TERJE FALAO Adresse S.T. 22
E-postadresse

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: NINA ANDRESEN Adresse S.T. 23
E-postadresse
2. Navn: MARIANNE SÆMUSSEN Adresse S.T. 22
E-postadresse
3. Navn: FRØDE HOLTER Adresse S.T. 31
E-postadresse
4. Navn: MOMM KHAN Adresse S.T. 24
E-postadresse

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: GEIR H. HOFSEATH Adresse S.T. 24

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: HÅKON SØRHOUS Adresse S.T. 13

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: LENA SÆTERLI Adresse S.T. 13
E-postadresse
Navn: GRETHE BERNISEN Adresse S.T. 31
E-postadresse
ASBJØRG HOGDAL Adresse S.T. 21
E-postadresse

Dato 15/2-21 I valgkomiteen for Skansen Borettslag

For valgkomiteen
Lena Sæterli



Annen informasjon om borettslaget

Styret har kontor i Skansen terrasse 22. Styret kan nås på telefon 97689227, e-post styret@skanbo.no Hjemmeside: www.skanbo.no
Styrets kontortid er første mandagen i måneden fra kl. 18.00 – 19.00

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 borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

TRIMROM/ AKTIVITETSROM

Borettslaget har etablert et lite trimrom i skansen terrasse 28, som kan brukes av beboere i borettslaget.

Det må signeres en avtale, og betales for dette, samt depositum for nøkkel.

Borettslaget har også et lite lokale for utleie i nr. 24 (aktivetsrommet). Dette rommet egner seg for mindre selskaper, maks 24 personer, samt for overnatting ved f.eks. besøk. Rommet har et lite kjøkken, samt toalett og dusj.

For mer info om bruk av trimrom og aktivetsrommet, kontakt styre.

VAKTMESTERTJENESTE

Laffen Drift og Vedlikehold AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Skansen terrasse 18 A og er åpent onsdag og fredag mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Laffen Drift og Vedlikehold kan også kontaktes på telefon 918 70 872 eller e-post: post@laffens.no.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2019.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det henvises også til borettslagets hjemmeside.

NØKLER/SKILT

Nøkler til oppgangsdørene samt navneskilt til postkasser og ringeklokker kan bestilles hos vaktmester i kontortiden, alternativt bestilles ved å sende e-post til styret eller vaktmester på vaktmesterkontoret onsdag og fredag mellom kl 12.00 og 13.00. Bestilling kan også gjøres via borettslagets hjemmeside.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Skansen terrasse 11, 25 og 26 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter kan kjøpes i styrerommet den 1. mandagen i hver måned eller hos Laffen Drift og Vedlikehold AS i kontortiden som er kl. 12.00 – 13.00 onsdag og fredag.

RENHOLD

Økonomiske løsninger foretar trappevask ukentlig.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82216698. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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 brukereier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Korttidsutleie (inntil 30 dager i kalenderåret) skal meldes til styret.

Se Husordensreglenes pkt. 21.

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 02333.



Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget får levert strøm fra Hafslund

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig