



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 984 649	1 619 352
Sum inntekter		1 984 649	1 619 352
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	91 280
Annen driftskostnad		1 060 560	1 114 098
Sum kostnader		1 165 155	1 205 378
Driftsresultat		819 494	413 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 696	9 867
Sum finansinntekter		5 696	9 867
Annen finanskostnad		141 027	186 420
Sum finanskostnader		141 027	186 420
Netto finans		-135 331	-176 553
Ordinært resultat før skattekostnad		684 163	237 421
Ordinært resultat etter skattekostnad		684 163	237 421
Årsresultat		684 163	237 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		684 163	237 421
Sum overføringer og disponeringer		684 163	237 421



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		64 076 100	64 076 100
Sum varige driftsmidler		64 076 100	64 076 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 076 100	64 076 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 659	127 035
Sum fordringer		23 659	127 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 955	1 439 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 955	1 439 260
Sum omløpsmidler		1 462 614	1 566 295
SUM EIENDELER		65 538 714	65 642 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 804 683	14 120 520
Sum opptjent egenkapital		14 804 683	14 120 520
Sum egenkapital		14 808 483	14 124 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 461 952	6 125 643
Øvrig langsiktig gjeld		45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld		50 534 552	51 198 243
Sum langsiktig gjeld		50 534 552	51 198 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 923	185 346
Leverandørgjeld		29 532	134 486
Annen kortsiktig gjeld		2 223	
Sum kortsiktig gjeld		195 678	319 832
Sum gjeld		50 730 230	51 518 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 538 713	65 642 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 810537

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 984 649	1 619 352
Sum inntekter		1 984 649	1 619 352
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	91 280
Annen driftskostnad		1 060 560	1 114 098
Sum kostnader		1 165 155	1 205 378
Driftsresultat		819 494	413 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 696	9 867
Sum finansinntekter		5 696	9 867
Annen finanskostnad		141 027	186 420
Sum finanskostnader		141 027	186 420
Netto finans		-135 331	-176 553
Ordinært resultat før skattekostnad		684 163	237 421
Ordinært resultat etter skattekostnad		684 163	237 421
Årsresultat		684 163	237 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		684 163	237 421
Sum overføringer og disponeringer		684 163	237 421



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG 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 64 076 100 64 076 100
Sum varige driftsmidler 64 076 100 64 076 100

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 64 076 100 64 076 100

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 23 659 127 035
Sum fordringer 23 659 127 035

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 438 955 1 439 260
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 438 955 1 439 260

Sum omløpsmidler 1 462 614 1 566 295

SUM EIENDELER 65 538 714 65 642 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 800 3 800
Sum innskutt egenkapital 3 800 3 800

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 14 804 683 14 120 520



Sum opptjent egenkapital	14 804 683	14 120 520
Sum egenkapital	14 808 483	14 124 320
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 461 952	6 125 643
Øvrig langsiktig gjeld	45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld	50 534 552	51 198 243
Sum langsiktig gjeld	50 534 552	51 198 243
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 923	185 346
Leverandørgjeld	29 532	134 486
Annen kortsiktig gjeld	2 223	
Sum kortsiktig gjeld	195 678	319 832
Sum gjeld	50 730 230	51 518 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	65 538 713	65 642 395



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



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



Til andelseierne i Skullerud Omsorg Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Torsdag 9. mai kl. 16:00 i Langerud sykehjem.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerud Omsorg 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 Skullerud Omsorg Borettslag avholdes
torsdag 9. mai kl. 16:00 i Langerud sykehjem.

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Asfalten på siden av bygget
- B) Elektronisk chip på hoveddøren
- C) Maling av oppgangene
- D) Platting på gresset bak, med rullestoltilgang

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.04.2019
Styret i Skullerud Omsorg Borettslag

Halvor Namtvedt /sign/

Øystein Rodar /sign/

Terje Rolland /sign/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvor Namtvedt	St.Halvards Gate 24
Styremedlem	Øystein Rodar	Gamle Enebakkvei 21 M
Styremedlem	Terje Rolland	Gamle Enebakkvei 23 K
Varamedlem	Catharin Sunniva Jakobsen	Gamle Enebakkvei 21 G
Varamedlem	Gro Jeanette Nilsen	Gamle Enebakkvei 21 U

Valgkomiteen

Catharin Sunniva Jakobsen	Gamle Enebakkvei 21 G
Gro Jeanette Nilsen	Gamle Enebakkvei 21 U

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skullerud Omsorg Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Skullerud Omsorg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985843465, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Enebakkvei 21-23

Gårds- og bruksnummer :
168 148

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skullerud Omsorg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Ny asfalt og stikkontakter

Styret opplevde et behov for flere plasser til rullestolparkering og oppgradering av dagens plassering. Ny asfalt ble lagt og nye stikkontakter ble installert.

Asfaltert siden av bygget

Det ble også lagt ny asfalt på siden av bygget for å ha en plass tilgjengelig for rullestoler, sykler og/eller redskapsbod.

Gjennomgang av bygget

Styret har gjennomgått bygget med PEAB, for å få en status over mangler og behov for oppgraderinger. Bygget er/var dårlig bygget og arbeidet med å vedlikeholde/oppgradere bygget vil fortsette i 2019/2020.

Isolering av vinduer

Under gjennomgang av bygget ble det oppdaget betydelige mangler av isolasjon rundt vinduer og dører. Dette ble sett på som så kritisk at det ble iverksatt tiltak i 2018. De fleste leilighetene har nå fått ny/mer isolasjon, med gode tilbakemeldinger om forbedringer av inn klima fra beboere.

Vaktmester

Det har vært forsøkt å få bedre «skikk» på vaktmesterene, uten suksess. Styret sa opp kontrakten med eksisterende vaktmester i starten av 2019. Ny vaktmester vil være på plass ila 01.06.19.

Beboere

Det har vært ulike situasjoner med beboere som er tatt løpende, noen mer omfattende enn andre, men alle har løst seg bra. Styret ønsker å takke for hyggelig imøtekommelse fra beboere og familie.

Fiber

Styret ønsker å tilby beboerene en bedre infrastruktur på internett, det vil bli installert fiber til alle leilighetene ila første halvår 2019. Dette vil være en betydelig oppgradering av dagens situasjon og vi vil være bedre rustet til fremtiden.

Parkering

Det har vært endel misbruk av parkeringsplassene, styret har byttet de gamle parkeringsbevisene med nye for å få bedre oversikt og kontroll.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 1 614 336.

Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 052 318.

Dette er kr 28 118 høyere enn budsjettert.

Borettslaget byttet vaktmestertjenester fra Bygårdsservice til Smarty Security i januar. Prisen gikk opp fra kr 9.700 til kr 12.500. Det var budsjettert med gamle tjenester, men ble da kr 30.800 dyrere enn budsjetter. Det er brukt ca kr 15 000 på skadedyr som ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 380 214 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det har ikke blitt innbetalt noe på IN-ordningen i løpet av 2018.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 370 478 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerud Omsorg Borettslag.

Lån

Skullerud Omsorg Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 343 652	1 128 180	1 343 652	1 370 478
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		380 214	559 217	387 800	360 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-353 388	-343 745	-350 000	-360 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		26 826	215 472	37 800	500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 370 478	1 343 652	1 381 452	1 370 978
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 676 206	1 561 406		
Kortsiktig gjeld		-305 728	-217 754		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 370 478	1 343 652		



SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		542 496	542 546	542 496	542 496
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 840	1 025 460	1 071 504	1 071 504
Andre inntekter		0	430	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 614 336	1 568 436	1 614 000	1 614 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-9 870	-10 000	-11 500
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 883	-6 013	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 780	-75 773	-80 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-7 223	-19 275	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-298 730	-134 257	-315 000	-285 000
Forsikringer		-73 173	-67 527	-70 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-149 179	-139 891	-150 200	-164 000
Energi/fyring		-42 059	-33 063	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 020	-81 204	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	9	-218 992	-180 233	-169 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 052 318	-817 105	-1 024 200	-1 070 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		562 018	751 331	589 800	543 500
DRIFTSRESULTAT		562 018	751 331	589 800	543 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 338	6 758	0	0
Finanskostnader	11	-189 142	-198 872	-202 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 804	-192 114	-202 000	-183 000
ÅRSRESULTAT		380 214	559 217	387 800	360 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		380 214	559 217		

**SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG**
ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

BALANSE			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 445 059	57 445 059
Tomt		6 631 041	6 631 041
SUM ANLEGGSMIDLER		64 076 100	64 076 100
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	13	103 505	51 930
Driftskonto OBOS-banken		110 660	563 029
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 100	0
Sparekonto OBOS-banken		1 452 941	946 447
SUM OMLØPSMIDLER		1 676 206	1 561 406
SUM EIENDELER		65 752 306	65 637 506
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Annen egenkapital	14	13 883 099	13 502 885
SUM EGENKAPITAL		13 886 899	13 506 685
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 487 079	6 840 467
Borettsinnskudd	16	38 422 600	38 422 600
Gjeld Oslo kommune	17	6 650 000	6 650 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 559 679	51 913 067
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 803	35 569
Skyldige offentlige avgifter	18	12 766	0
Påløpte renter		62 843	66 172
Påløpte avdrag		119 316	116 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 728	217 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 752 306	65 637 506
Pantstillelse	19	64 072 600	64 072 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2019,
Styret i Skullerud Omsorg Borettslag

Halvor Namtvedt /sign/

Øystein Rodar /sign/

Terje Rolland /sign/

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 lånegiver 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	1 071 840
Kapitalkostnader på IN-lån	542 476
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20
Overført til kapitalkostnader	-542 496
De 3 linjene med IN går i null (+/-)	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 071 840

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 883.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-7 223
SUM KONSULENTHONORAR	-7 223

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 358
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 009
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 730

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 148
Renovasjonsavgift	-47 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 179

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-2 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 730
Driftsmateriell	-248
Vaktmestertjenester	-147 200
Renhold ved firmaer	-9 853
Andre fremmede tjenester (styretavla, IN adm. kostn.)	-31 480
Trykksaker	-1 349
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Porto	-2 150
Bank- og kortgebyr	-2 345
Velferdskostnader	-3 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 992

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 494
SUM FINANSINNTEKTER	7 338

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-34
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-189 108
SUM FINANSKOSTNADER	-189 142

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2003	57 445 059
SUM BYGNINGER	57 445 059

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.168/bnr.148

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

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 347
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	102 158
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 505

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 762 012
Egenkapital fra IN tidligere	8 382 087
Egenkapital fra IN 2018	0
Reduksjon EK fra IN	-3 261 000
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 883 099

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,80 %. Løpetiden er 26 år	
Opprinnelig, 2004	-19 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 777 446
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	353 388
Nedbetalt tidligere, IN	8 382 087
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 487 079

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-38 422 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-38 422 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Oslo Kommune	-6 650 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 650 000

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 666
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 766

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 422 600
Pantelån	6 487 079
Påløpte avdrag	119 316
Beregnete IN-forpliktelser	5 121 087
TOTALT	50 150 082

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 445 059
Tomt	6 631 041
TOTALT	64 076 100



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Asfalten på siden av bygget

Hva ønsker vi å bruke asfalten på siden av bygget til.

- A. Sykkelparkering
- B. Rullestolplasser
- C. Redskapsbod
- D. Avvente for å se behov.

Styrets innstilling: Styret ønsker å høre hva beboerne ønsker.

B) Elektronisk chip på hoveddøren

Skal styret installere elektronisk chip på hoveddøren.
Dette vil gjøre det enklere for borettslaget å ha kontroll på nøkler m.m

- A. Ja
- B. Nei

Styrets innstilling: Styret er delt, men ønsker å høre hva beboerne sier.

C) Maling av oppgangene

Maling av oppgangene
Det er ved ulike anledninger fremmet ønske fra beboerne om å male oppgangene.

- A. Skal styret engasjere maling av oppgangene, ca pris 40.000-50.000 Nok.
- B. La gangen stå som den er, avventer maling til et senere tidspunkt.

Styrets innstilling: Styret mener at dette burde ventes med, ettersom oppgangen ikke er kritisk.

D) Platting på gresset bak, med rullestoltilgang

Platting på gresset bak, med rullestoltilgang.

Skal borettslaget få bygget en platting på gresset i hagen.

- A. Ja
- B. Nei

Styrets innstilling: Styret ser på dette som et positivt tiltak, som kan skape et bedre sosialt miljø i gården for de som ønsker dette. Antatt kostnad er 50.000Nok og ferdigstillelse sommeren 2019.



Orientering om borettslagets drift

Styret

All henvendelse til styret skal skje via postkassen ved inngangen eller e-postadressen skullerudomsorg@styreverrommet.net.

Ved akutte hendelser kan styret kontaktes, Kontaktinformasjon vil henges opp ved inngangen.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Smart Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 900 46 475 (Kenneth). Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne og måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser. Disse kan ikke leies men brukes etter prinsippet "først til mølla". Ingen har fasteplasser. Brukes i henhold til vedtektene § 9-1.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forvaltningskonsulent i OBOS.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos forvaltningskonsulent i OBOS.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører. Leilighetene er klausulert i henhold til vedtektene med tanke på alder, funksjonshemming, m.v. Leilighetene er prisregulert i henhold til lov om borettslag 4-4. Jfr. Selskapets vedtekter.

Omsetning og takster

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt likningsverdi.

Ved overføring av takster gjelder prisregulering i fastsatt i medhold av lov om borettslag, § 4-4 inntil klausulering av boligene opphører, jfr. § 2-1(5). Høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes ved at opprinnelige innskudd og nedbetalt fellesgjeld (avdrag) på overdragelsestidspunktet reguleres i hht. konsumprisindeksen med basis i indeksen pr. den 15. i første måned etter overtakelse av leiligheten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10148.

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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

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 slokkeutstyr i form av 6 kgs pulver/ skumapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Jfr. avtale med Norsk brannvern og HMS-håndboken.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 4 300.

Ved forespørsel til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert 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.

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

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle beboere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen. Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for borettslaget:

Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.

Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger større enn 50 m² som skal selges eller leies ut. På: www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Skullerud Omsorg Borettslag

**Vedtekter
for
Skullerud Omsorg Borettslag Org. nr. 985843465**

**Vedtatt av ordinær generalforsamling den 21.06.2006.
Endret ved ordinær generalforsamling 7.05.2018**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Oslo Kommune kan erverve inntil 30% av andelene i borettslaget for bruksoverlating til personer som oppfyller vilkårene i vedtektenes §2-1(5). Dersom kommunen til tider må være eier av flere enn 30 % av boligene, skal borettslaget fremme søknad til departementet.
- (5) Bare personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Disse skal utpekes



Skullerud Omsorg Borettslag

av Oslo kommune som har utpekningsrett i 20 år regnet fra tidspunktet for utbetaling av Husbankens oppstartingsstikk til borettslaget. Oslo kommune kan kreve denne retten forlenget i ytterligere 10 år forutsatt departementets godkjenning jf. lov om borettslag § 4-4.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2-3 Overføring av klausulert andel

(1) Når en klausulert andel skal avhendes eller en eier av en klausulert andel dør, skal dette skriftlig meddeles den ansvarlige i Oslo kommune for tildeling av klausulerte boliger, f.t. tildelingskontoret i Bydel Østensjø. Kopi av meddelelsen skal sendes styret v. forretningsfører. Oslo kommune skal deretter snarest mulig og senest 60 dager etter at meddelelsen ble mottatt, meddele styret enten

a) hvem som er utpekt til å erverve andelen jf. § 2-1(5)
eller

b) om kommunen innløser andelen jf. § 2-1(4).

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Prisregulering

(1) Ved overføring av andeler gjelder prisregulering fastsatt i medhold av lov om borettslag § 4-4 inntil klausuleringen av boligene opphører jf. § 2-1(5).



Skullerud Omsorg Borettslag

(2) Høyeste lovlige overdragspris fastsettes ved at opprinnelig innskudd og nedbetalt fellesgjeld (avdrag) på overdragelsestidspunktet reguleres i hht. konsumprisindeksen med basis i indeksen pr. 15. i første måned etter leietakers overtakelse av leiligheten.

4. Forkjøpsrett

4-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

5. Borettsrett og overlating av bruk

5-1 Borettsretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Skullerud Omsorg Borettslag

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold**6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.



Skullerud Omsorg Borettslag

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



Skullerud Omsorg Borettslag

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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



8-3 Fravikelse

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

9. Biloppstillingsplasser

9-1 Biloppstillingsplasser

Borettslaget disponerer til sammen 11 biloppstillingsplasser hvorav 4 av disse er HC-plasser. For disse plassene gjelder særskilte regler som styret fastsetter. Endringen av regler fastsatt iht. denne bestemmelse krever ikke godkjenning av kommunen.

Det er kun 1 parkeringsplass per andel, dersom det er tilgjengelige plasser, som fritt kan benyttes av andelseiere i borettslaget. Det er ikke lov å bruke gjesteparkeringen i mer enn 24 timer uten at styret er varslet.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står



Skullerud Omsorg Borettslag

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.



11-4 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

11-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

11-6 Møteledelse og protokoll

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

11-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

11-8 Vedtak i generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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



Skullerud Omsorg Borettslag

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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



**HUSORDENSREGLER FOR
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG**

VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN DEN 12. mai 2004

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider ikke utføres.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Kjøring og parkering

Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene.

Parkering skal skje på anviste plasser

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor



borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Solskjerming

Andelseierne kan sette opp markiser og utvendige persiener. Opplysninger om type/farge opplyses av styret eller forretningsfører.

Tiltak som medfører fasadeendring skal godkjennes av styret.

§ 6 Søppel

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§7 Fellesarealer

Rullatorer og lignende kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerud Omsorg Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skullerud Omsorg Borettslag' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30.04.19
BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor