



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 107 472
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET SKÅRER II
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	6 759 617	6 412 910
Annen driftsinntekt			30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 759 617</b>	<b>6 442 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	399 969	406 359
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	6 014 551	5 598 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 414 520</b>	<b>6 005 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 097</b>	<b>437 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 064	1 956
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		727 337	455 303
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 273</b>	<b>-453 347</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-371 176	-15 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 404 988	7 404 988
Sum varige driftsmidler		7 404 988	7 404 988
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 404 988	7 404 988
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 468	109 152
Andre fordringer		465 697	69 882
Sum fordringer		565 165	179 034
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 131 778	2 059 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 131 778	2 059 636
Sum omløpsmidler		1 696 943	2 238 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 000	14 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 645 738	17 274 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 645 738</b>	<b>-17 274 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 631 738</b>	<b>-17 260 562</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 562 528	25 190 881
Øvrig langsiktig gjeld		1 260 610	1 260 610
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 823 138</b>	<b>26 451 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		878 101	437 250
Annen kortsiktig gjeld		32 431	15 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>910 531</b>	<b>452 729</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 733 669</b>	<b>26 904 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 544860

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 107 472  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKÅRER II  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nicoline  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 950 107 472  
BORETTSLAGET SKÅRER II

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	6 759 617	6 412 910
Annen driftsinntekt			30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 759 617</b>	<b>6 442 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	399 969	406 359
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	6 014 551	5 598 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 414 520</b>	<b>6 005 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 097</b>	<b>437 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 064	1 956
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		727 337	455 303
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 273</b>	<b>-453 347</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-371 176	-15 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>



Organisasjonsnr: 950 107 472  
BORETTSLAGET SKÅRER II

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 404 988	7 404 988
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 404 988	7 404 988
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 468	109 152
Andre fordringer		465 697	69 882
Sum fordringer		565 165	179 034
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 131 778	2 059 636
Sum omløpsmidler		1 696 943	2 238 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 000	14 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	17 645 738	17 274 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 645 738</b>	<b>-17 274 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 631 738</b>	<b>-17 260 562</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 562 528	25 190 881
Øvrig langsiktig gjeld	1 260 610	1 260 610
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 823 138</b>	<b>26 451 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	878 101	437 250
Annen kortsiktig gjeld	32 431	15 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>910 531</b>	<b>452 729</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 733 669</b>	<b>26 904 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>



Organisasjonsnr: 950 107 472  
BORETTLAGET SKÅRER II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		5600.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49969.00	50759.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	350000.00	350000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	399969.00	406359.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3



**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SKÅRER II**

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Skårer II avholdes  
18.4.2023 kl. 18.00, Framtida, Lørenskog Hus

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

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

Med vennlig hilsen

Styret for Borettslaget Skårer II



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 18.4.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Regnskapet for 2022.  
Anbefales godkjent.

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

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Styret  
Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.  
B) Andre honorarer

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 2 styremedlem for 2 år  
B) Valg av styreleder for 1 år  
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
D) Andre utvalg(Ingen)  
E) Valg av 3 delegerte og 3 vara delegerte til BORI's generalforsamling



Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 101 bnr 15 og 16 i Lørenskog kommune.

## F Andre opplysninger

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### *Vaktmestertjeneste:*

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice, tlf. 800 40 666 (gratisnummer) – døgnvakt, om vaktmestertjeneste.

### *Trappevask*

*Borettslaget har avtale med Renholdsservice*

### *Parkering*

Borettslaget har parkeringsplasser, men ingen garasjer. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene.

### *Nøkler/gjestekort*

Nøkler til dørene i kjellerne selges, av styret, 1 dag i mnd, se oppslag på oppslagstavlen. Nøkler til oppgangene/gjestekort bestilles av styret

### *Bruksoverlating ("utleie")*

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, skjema kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no). *Søknader behandles av borettslagets styre.*

### *Brannsikringsutstyr*

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må den enkelte beboer bytte ut dette selv.

### *Medlemsfordeler*

NBBL har på vegne av alle boligbyggelagene i Norge fremforhandlet en samarbeidsavtale med Telenor ASA, som gir beboerne gunstige rabatter på bruk av fasttelefon, Internett, mobiltelefon, forsikring, finansiering mm. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se [www.bori.no](http://www.bori.no)

### *Service på kabel - TV anlegget/Bredbånd*

Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent mellom kl. 08.00 – 20.00 mandag til fredag. Se [www.telia.no](http://www.telia.no) for mer informasjon.

### *Energimerking*

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).



## G Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering av det elektriske anlegget i fellesområdene og alle sikringskap	2005/2006
Rehabilitering av soilrør	2010
Rehabilitering av takene	2011
Oppstart avfallssug	2013
Drenering rundt blokkene	2013
Montert opp varmekabler og nye kurser til juletrær	2013
Ferdigstillelse avfallssug, siste nedkast for Sverresvei 41-49	2014
Byttet varmtvannsbereder i utleieleiligheten	2014
Kontroll av lekeplassen	Årlig
Kontroll av el-anlegget i fellesområdene	Årlig
Drenering rundt blokkene ferdigstillelse av området	2015
Fasadevask	2015
Maling av grunnmuren	2016
Montert ekstra kurs i sikringskap til utleieleiligheten	2016
Byttet ut utelysene/lyktestolpene/kablene	2018
Fjernet snø fra takene/salting av takrennene	2018
Byttet ut oppgangsdørene	2018
Asfaltert utenfor Sverres vei 41 – 49 og ned bakken fra Sverres vei 31 mot Sverres vei 7-9	2019
Byttet ut samtlige takrenner	2019
Kjøpt inn nye bord til lekeplassen/Sigurds vei 15-19 og Sverres vei 7-9	2019
Malt blomsterkasser/grillene	2019
Fjernet skiferplataene utenfor oppgangene og asfaltert	2019
Byttet ut 2 kjellerdører	2019
Montert 2 ladestolper m. 4 ladepunkt	2019/2020
Lagt gummiastfalt på lekeplassen	2020
Montert lampe som lyser inn på lekeplassen	2020
Byttet bark i skråningen mot Sigurds vei 15 - 19	2020
Kontroll av alle driftsrommene	2021
Fasadevask	2021
Byttet ut alle postkassene	2021/2022
Kjøpt inn gruskasser ved nedkastene	2022
Montert infoskjermer	2022
Montert LED lamper m. sensor i oppgangene	2022

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Type vedlikehold	Årstall
Utskifting av kjellerdører	Ved behov



Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Anticimex på 815 48 250, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel, hos IF, er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring, se medlemsfordeler.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder, telefon 915 27 312. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder, eller forsikringsselskapets vakttelefon If skadeforsikring tlf. 21 49 24 00.

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet er en videreføring av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond og borettslaget går derfor over i den nye ordningen med fullt opparbeidet bonus.

## **5. FORKJØPSRETT**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris mot et gebyr.



## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
  - *Internkontroller*
  - *Løpende vedlikehold*
  - *Forsikringsskader*
  - *Gjennomgang av diverse avtaler*
  - *Rydding i fellesområder/fjerning av sykler i sykkelstativene*
  - *Lekkasjer i borettslaget*
  - *Dugnad (ingen dugnad i 2022)*
  - *Skårer II Nytt*
  - *Infoskriv/Infobrev til alle beboerne*
  - *Nye kjellerdører ved behov*
  - *Forsøpling av området*
  - *Hærverk i borettslaget*
  - *Tenning av julegranen,*
  - *Serviceavtaler/driftsavtaler*
  - *Utsetting av Containere – 3 ganger pr år*
  - *Bevar avtale – vedlikeholdsplan for borettslaget med støtte fra Husbanken*
  - *Bomiljø – trafikkforhold; se infovedleggene*
  - *Annet som kan være av interesse for beboerne; se infovedleggene*
  - *Utarbeidet regler for bruk av ladepunktene.*

## 7. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 345 097,- Samlet resultat viser et underskudd på kr 371 176,-. Dette er ca. 1 million dårligere enn budsjettert, årsaken er høyere energikostnader enn forutsatt, bytte av postkasser og utskiftning av lampene i oppgangene.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.22 kr 786 412.

Styret foreslår at årets resultat tillegges udekket tap, se note 12.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## 8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader fra 1.1.2022 som økte med totalt 11%.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Se vedleggene

### *Forsikringer:*

Det er lagt til en generell, estimert, økning på ca. 5 % i forhold til 2021.

### *Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell, estimert, økning på 13,4 % i forhold til 2021.

### *Forretningsførerhonorar til Bori BBL*

Er økt med ca. 5,4 % i forhold til 2021

### *Finanskostnader*

Borettslaget har flytende rente pr i dag.

Ellers vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer neste år som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skårer, 31.12.2022 / 22.3.2023

Katalin Barath  
Styreleder

Magnus Stensrud  
styremedlem

Erik Wallem  
styremedlem

May Welle  
styremedlem



**Borettslaget Skårer li**

## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Borettslaget Skårer li org.nr. 950107472



## Resultatregnskap 2022

Borettslaget Skårer II  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
	1	6 759 617	6 412 910	6 260 865
Felleskostnader				6 989 600
Annen driftsinntekt		0	30 000	135 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 759 617</b>	<b>6 442 910</b>	<b>6 395 865</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønnskostnad	2	399 969	406 359	399 350
Konsulenttjenester	3	390 851	258 184	278 000
Kontingenter		57 127	56 224	60 000
Rep og vedlikehold	4	475 859	710 736	109 000
Forsikringer		328 917	323 048	329 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 465 280	1 337 200	1 350 000
Energi og fyring	5	1 530 127	1 640 682	1 150 000
Kabel-TV og telefoni	6	567 946	515 948	606 000
Driftskostnader	7	687 733	676 715	740 000
Leiekostnader		6 422	6 390	6 000
Andre driftskostnader	8	503 712	73 647	82 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		575	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 414 520</b>	<b>6 005 134</b>	<b>5 110 350</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>345 097</b>	<b>437 776</b>	<b>1 285 515</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Finansinntekt		11 064	1 956	4 000
Finanskostnad		727 337	455 303	625 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-716 273</b>	<b>-453 347</b>	<b>-846 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>	<b>664 515</b>
Overført udekket tap	11	-371 176	-15 571	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-371 176</b>	<b>-15 571</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Skårer II



## Balanse 31.12.2022

Borettslaget Skårer II  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	7 404 988	7 404 988
Sum varige driftsmidler		7 404 988	7 404 988
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 404 988</b>	<b>7 404 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		465 697	69 882
Kundefordringer		99 468	109 152
Sum fordringer		565 165	179 034
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 131 778	2 058 628
Skattetrekkonto		0	1 008
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 696 943</b>	<b>2 238 670</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>

Balanserapport 2022 for Borettslaget Skårer II



**Balanse 31.12.2022**

Borettslaget Skårer II  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	14 000	14 000
Udekket tap	11	-17 645 738	-17 274 562
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 631 738</b>	<b>-17 260 562</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 562 528	25 190 881
Borettsinnskudd	13	1 260 610	1 260 610
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 823 138</b>	<b>26 451 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		878 101	437 250
Annen kortsiktig gjeld		32 431	15 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>910 531</b>	<b>452 729</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 733 669</b>	<b>26 904 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 101 931</b>	<b>9 643 658</b>

22.3.23  
Borettslaget Skårer II

Katalin Liv Barath  
Styrets leder

Magnus Stensrud  
Styremedlem

Anette Iversen May E. Welle  
Styremedlem

Erik Wallem  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Skårer II



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	5 198 021	5 031 324	4 851 265	5 500 000
Lokaler, leieinntekter	153 552	153 552	0	0
Motorvarmer	22 800	22 550	24 600	24 600
Stipulerte avdrag	760 092	735 132	760 000	615 000
Stipulerte rentekostnader	625 152	470 352	625 000	850 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>6 759 617</b>	<b>6 412 910</b>	<b>6 260 865</b>	<b>6 989 600</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	5 000	0	0
Feriepenger	0	600	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	350 000	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 969	50 674	49 350	49 350
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	85	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>399 969</b>	<b>406 359</b>	<b>399 350</b>	<b>399 350</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.  
Styret har fått dekket utgifter til gaver kr 1 233,- ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	34 323	15 360	0	0
Forretningsførsel	230 348	223 856	225 000	235 000
Juridisk rådgivning	83 565	2 875	15 000	15 000
Revisjon	6 688	6 688	7 000	17 000
Teknisk bistand	15 832	7 820	20 000	20 000
Tilleggstjenester	20 095	1 585	1 000	1 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>390 851</b>	<b>258 184</b>	<b>278 000</b>	<b>288 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	69 173	55 000	0	0
Brannsikring	2 907	35 036	0	0
Bygninger	113 923	40 008	20 000	20 000
Dugnad	0	0	3 000	3 000
Egenandel	6 000	12 000	6 000	6 000
Elektro	206 833	161 342	20 000	20 000
Fyringsanlegg	0	0	20 000	20 000
Større vedlikehold	0	120 930	0	0
Utvendig anlegg	44 732	193 488	20 000	20 000
VVS	32 292	92 932	20 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>475 859</b>	<b>710 736</b>	<b>109 000</b>	<b>109 000</b>

## Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	1 362 960	1 512 316	1 050 000	1 300 000
Strøm	167 167	128 366	100 000	100 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 530 127</b>	<b>1 640 682</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 400 000</b>

## Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	563 270	511 610	600 000	600 000
Telefon	4 676	4 338	6 000	6 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>567 946</b>	<b>515 948</b>	<b>606 000</b>	<b>606 000</b>



## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiling	0	0	10 000	10 000
Søppeltømming / container	42 469	103 313	80 000	80 000
Vaktmester	645 264	573 403	650 000	650 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>687 733</b>	<b>676 715</b>	<b>740 000</b>	<b>740 000</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	2 156	5 416	10 000	10 000
Kontormaskiner	440 808	3 750	5 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	27 308	9 949	8 000	8 000
Renhold	0	0	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	395	1 446	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>470 666</b>	<b>20 561</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Aviser, bøker, tidskrift	3 584	3 584	0	0
Generalforsamling	9 264	10 383	7 000	7 000
Kostnader tillitsvalgte	1 233	1 270	7 000	7 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	1 500	1 500
Lisenser/software	949	1 598	2 000	2 000
Rekvisita	520	6 335	6 000	6 000
Velferd	2 520	24 957	20 000	20 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>18 070</b>	<b>48 127</b>	<b>47 200</b>	<b>47 200</b>
Gave, ikke	7 175	0	6 000	6 000
Bank og kortgebyrer	7 801	4 959	5 000	5 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>14 976</b>	<b>4 959</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>503 712</b>	<b>73 647</b>	<b>82 200</b>	<b>82 200</b>



## Note 9 Anleggsmidler

	<b>Parkeringsplasser</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Vaktmesterleilighet</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	793 359	6 609 520	2 109
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	793 359	6 609 520	2 109
Akkumulerte avskriv. pr 31.12	0	0	0
Akkumulerte nedskriv. pr 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	793 359	6 609 520	2 109
Antatt levetid i år			

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

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 14 000 fordelt på 140 à kr.100,-

## Note 11 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Udekket tap</b>		
Udekket tap pr. 01.01	-17 274 562	-17 258 991
Tilført til udekket tap	-371 176	-15 571
Sum udekket tap 31.12	-17 645 738	-17 274 562

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



**Note 12 Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
Lånenummer:	63018166998
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4,2 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	27 600 000
Lånesaldo 01.01:	25 190 881
Avdrag i perioden:	628 353
Lånesaldo 31.12:	24 562 528

**Note 13 Borettsinnskudd**

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

**Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 823 138	26 451 491
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	7 404 988	7 404 988
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 270 000	32 270 000



**Note 15 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 785 941</b>	<b>2 538 185</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-371 176	-15 571
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-628 353	-736 673
B. Årets endring i disponible midler	-999 529	-752 244
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>786 412</b>	<b>1 785 941</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 696 943	2 238 670
- Kortsiktig gjeld	910 531	452 729
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>786 412</b>	<b>1 785 941</b>



## Saker som styret har jobbet med i 2022

### Husleieøkning i 2022

Vi hadde en total husleieøkning på 11%. Styret fulgte nøye med på kostnader for å holde økningen i felleskostnadene så lav som mulig. Til tross for det, fikk vi et underskudd.

Styret vil ha høy fokus på kostnadsutviklingen i 2023, for å unngå flere øninger i felleskostnadene.

Årsaken til økningen, i 2022, var hovedsakelig kommunale avgifter på 13.4%, fyring, strøm i fellesområdene, nye postkasser og skifte av lampene i oppgangene.

Kommunale avgifter og fyring får ikke styret gjort noe med. Strømforbruket i fellesområdene blir lavere pga LED lampene med sensor. Postkassene/infoskjermene var en engangsinvestering.

### Dårlig snømåking

Firmaet som har hatt snømåkingen har gjort en veldig dårlig jobb. De kom lenge etter at vi hadde fått store snøfall. Styret ringte hele tiden og purret uten hell.

Styret hadde før vinteren kom, gitt beskjed om at de måtte bruke traktor fordi det var så trangt foran blokkene, og at de også måtte ha med seg den lille traktoren til å ta mellom bilene/foran søppelnedkastene. Vi har nå sett at Bygårdsservice, som fusjonerte med Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice i fjor, ikke har klart jobben i vinter. Styret får ikke gjort noe med dette nå, men firmaet bør byttes ut før neste sesong starter.

### Ladepunktene

Ladepunktene er ved kortenden av Sigurds vei 15 – 19.

Styret har nå inngått avtale med Current Eco om drift av anlegget. Det kommer et eget skriv med hvordan man skal gå fram for å kunne bruke anlegget og hvilke priser som kommer til å gjelde.

### Motorvarmerprisen kr. 50,- ble fjernet fra 1.5.22

Styret bestemte at motorvarmeranlegget ikke skulle repareres. Det ville koste for mye med tanke på at det var 4 – 5 beboere som benyttet motorvarmeren på vinteren.

Stolpene ble ikke fjernet fordi skiltene er plassert der. Alle skal ha samme motorvarmerplass(p-plass) som tidligere.

Styret har ingen planer om å gjøre dem om til ladepunkt, det vil bli altfor kostbart. Store investeringer er ikke det rette å gjøre nå med tanke på den generelle prisøkningen i samfunnet.



## **Hvorfor bruker vi ikke infoskjermene?**

Styret har hatt en pågående sak med Telia i hele 2022 for å få skjermene opp å gå. Prisen de krevde, på forskudd, var så høy at det ville tilsvare en økning i fellesutgiftene på totalt 4.4%. Dette synes ikke styret er forsvarlig og har kommet fram til en manuell måte som tas i bruk i løpet av mars/april.

## **Gruskasser**

Vi har fått gruskasser ved alle nedkastene. Styret håper at spadene får ligge i kassene og at man ikke strør grus på plenen fordi man vil spare noen få meter å gå.

## **Noen kontroller i borettslaget**

Power Clean har hatt kontroll av luftekanalene og avløpsrørene. Alt var ok og vi tar en ny kontroll om 2 år.

Vi har hatt en kontroll av brannslangene, i oppgangene. Her var det et par kraner som måtte byttes ut.

Det elektriske anlegget er også kontrollert samtidig som vi byttet ut lampene i oppgangene til LED med sensor.

Årlig kontroll av lekeplassen er gjennomført.

Takene er kontrollert, vår og høst.

## **Forsøplingen i borettslaget fortsetter**

Det er fremdeles enkelte som legger fra seg søppel rundt nedkastene. Stekepanner, brødrister og annet skal ikke legges på bakken ved nedkastene. Slike ting får man oppbevare inne i leiligheten eller i kjellerboden sin fram til søppelcontaineren kommer.

Selv om vi har containere som man kan benytte – **gratis** – er det enkelte som fyller opp fellesarealene med søppel.

Dersom dette fortsetter, må styret vurdere husleieøkning for å få dekket inn merutgiftene.

Privatpersoner kan kaste søppel på Ragns Sells. Man trenger derfor ikke å fylle opp fellesarealene med søppel.

## **Hærverk i borettslaget**

Det har vært minimalt med hærverk i borettslaget i år.

Noen skrev på en vegg, i en oppgang, med svart tusj.



## Scarybirds mot måkeplagene

Hittil ser det ut til at de holder måkene borte fra borettslaget. Men vi har også i år en beboer som har latt måkene bygge reir og legge egg i blomsterkassen.

En beboer matet også måkene «fordi de så sultne ut». Denne beboeren har igjen fått beskjed om at måkene ikke skal mates.

## Tenning av julegranen

Styret valgte å kjøpe inn ett flaggstang tre. Det vil si at LED lys formet som et tre heises opp på flaggstangen. Derfor er det ingen flagging på første juledag og første nyttårsdag. De som ønsker å flagge kan gjøre det selv på balkongen sin. Dette var et innsparingsområde da det er veldig dyrt med et ekte grantre.

## Diverse ting som har skjedd i borettslaget

Man kan feire bursdager på lekeplassen, etter avtale med Styret. Skårer I og III får også lov til å bruke lekeplassen til bursdagselskap, etter avtale med Styret i Skårer II. Man kan ikke nekte barn, som ikke er invitert i selskapet, å være på lekeplassen.

Vi har hatt «sugebil» for å rengjøre alle kummene slik at det ikke blir flom til våren fordi kummene var tette.

Vi har byttet ut alle lampene utenfor oppgangene. Flere av de gamle var blitt sprø og smuldret. Alle lampene ble byttet ut for å få et helhetlig bilde.

Postkassene ble byttet ut i alle oppgangene, prisen vi fikk for dette, ble lavere enn prisen vi fikk fra et annet firma, i 2013. Infoskjermene var inkludert i prisen.

Lyset i Sverres vei har gått et par ganger. Begge gangene har vi fått hjelp av Peab til å få på veilysene igjen.

Vi har fått kantsteiner av Peab, gratis. De er hentet fra Skårersletta. De har vi brukt under blomsterkassene bak Sverres vei 7 – 9. Da synker de ikke ned i plenen og råtner. Vi hadde lys på tujaene i julen.

Vi har montert nye LED lamper m. sensor i alle oppgangene, sammen med Skårer I. Skårer III kunne ikke bytte ut lampene sine nå. På denne måten vil vi få ned strømutfgiftene i fellesområdene. Lyset slår seg på om kvelden/natten i oppgangene, når noen går inn eller ut. Lyset vil ikke stå på hele natten slik som tidligere.

## Ikke ha vinduet åpent over radiatorene

Alle har blitt informert om at de ikke skal ha vinduet over radiatoren åpent hele tiden. Gardinene leder kulden mot radiatoren og den kan fryse. Dette kan skje ved temperatursvingninger – varmt på dagen og kaldt på natten. Sjøkklufting eller montering av vifte er en bedre løsning dersom man vil ha luft på soverommene.



Dersom ovnen fryser og sprekker kan andelseier risikere å få avkortning i erstatningen fordi forsikringsselskapene regner det som dårlig vedlikehold. Det skal alltid være varme på ovnene slik at rørene ikke fryser. Noe styret også informerer om ved hver oppstart av fyringssesongen.

Det er andelseier som må betale egenandelen på forsikringen. Pr i dag er den på kr. 10.000, - + tillegg for denne type skader fordi det skyldes dårlig vedlikehold. Du skal alltid stenge igjen alle radiatorene når fyringssesongen er over.

### **Egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparat**

Du må selv sjekke at røykvarsleren virker. Bytte av batteri er andelseiers ansvar. Virker ikke røykvarsleren kan du sende en sms til Styretelefonen tlf. 915 27 312. Nye røykvarslere deles ut gjennom hele året, Du må også kontrollere brannslukningsapparatene ditt.

Borettslaget er kun ansvarlig for en røykvarslere, ikke bytte av batteri eller brannslukningsapparat.

For mer info om brannsikkerhet se på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

### **Plassering av barnevogner i oppgangen**

Det er enkelte som plasserer barnevognen under infotavlen eller under postkassene. Det er ikke tillatt, ved en evt. utrykning skal de ikke være nødt til å bruke tid på å fjerne barnevogner før de kommer seg inn eller ut av oppgangen.

Naboene skal heller ikke være nødt til å flytte på barnevognen dersom de har mye varer/ting de ønsker å sette inn i oppgangen, før de parkerer bilen. Eller ønsker å sette fra seg før de går og henter bilen.

Setter man barnevognen under postkassene risikerer man at Posten stopper å levere posten. Det har skjedd for et par år siden. Ingen beboere i en av oppgangene fikk levert posten sin i 14 dager.

Det er kun rullatorer og hjelpemidler for forflytningshindrede som kan plasseres under postkassene. Der står de ikke i veien selv om de er av den typen som ikke kan slås sammen.

Alle barnevogner skal settes under trappa eller utenfor oppgangen. Ingen vogner skal plasseres under infotavlen/postkassen, samt rullatorer under infotavlen, uansett om eieren bare er på besøk. Det er ditt ansvar å påse at dine gjester setter barnevogner/rullatorer på riktig sted.

Tenk sikkerhet og ta hensyn til naboene dine.

### **Tørking av tøy over balkongkanten/lufting av sengetøy ut av vinduene**

Det er også noen som lufter sengetøy, rister duker/tepper ut av vinduene. Det ser heller ikke pent ut når man henger dyner/tepper/håndklær over balkongkanten.

Dette er i strid med ordensreglene. Det er ikke kjekt for de som bor under å få støv/smuler og annet inn til seg. Bruk din egen balkong/luftebalkong i stedet.



## **Dørene til luftebalkongene skal være lukket**

I flere oppganger står dørene til luftebalkongen oppe hele døgnet – hele året. Dette til tross for at de har fått gjentatte beskjeder av styret om at dørene skal lukkes etter kort tid.

Årsaken til at de står oppe er som regel sterk matlukt fra enkelte leiligheter eller at det lukter røyk i oppgangen.

Vi minner derfor om Ordensreglene:

§ 9-3; Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

§ 3-2 andre avsnitt; Vinduer og dører (luftebalkonger) på fellesarealene, som er satt opp for lufting, skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendigheter stå åpne om natten eller i uvær.

Dersom dørene slår seg på grunn av dette vil styret vurdere om beboerne i oppgangen skal betale for nye dører, hvis styret ikke finner ut hvem det er som setter opp dørene hele tiden. Det er ikke riktig at fellesskapet skal betale for at enkelte beboere ikke overholder Ordensreglene

## **Vaktmesteren er på feltet tirsdag og torsdag**

Vaktmesteren skal behandles med respekt av samtlige beboere. Han utfører kun den jobben han er ansatt til å gjøre. Vaktmesteren kan nås på tlf. 905 20 631 eller e-post; [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no).

Trenger du hjelp av vaktmesteren, inne i leiligheten din, må du betale for dette selv. Det går utenom de timene han jobber for borettslaget. Du vil da bli fakturert for medgått tid/utstyr osv.

## **Avfallssug – nedkastene til papir/restavfall**

Alle nedkastene er i drift, det er borettslaget som må betale for utrykninger når nedkastene blir tette. Fakturaene blir merket med adressen til nedkastet slik at styret kan se hvilken blokk det gjelder. Dersom det blir mange utrykninger til en blokk, kan beboerne der risikere husleieøkning pga. dette. Serviceavtale er inngått med Envac.

Alle som er nye i borettslaget får et brev fra styret, i postkassen, hvor det står hvordan man skal benytte nedkastene, de får også samme bilder som alle fikk ved oppstarten av avfallssug. Hvis Envac finner navn/adresse til de som har kastet søppelet som skaper proppen/stans i systemet, vil andelseieren bli fakturert for utrykningen.

Vi minner om at man bør ha mindre søppel i posene, slik at de ikke setter seg fast. Hvis du må bruke kraft for å få søppelposen inn i nedkastet så er posen altfor full. Vi må også dele opp pappesker og lignende før vi kaster det i papirnedkastet.

Er nedkastet fullt, ta med deg søppelet hjem og ring vaktmestersentralen, tlf. 905 20 631 og gi beskjed. Ikke vent på at naboene dine skal ringe. Du kan også sende en e-post til vaktmesteren. E-postadressen; [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no) kan brukes.

Dersom styret finner ut hvem som plasserer søpla på bakken utenfor nedkastene, vil de få et forsøplingsgebyr på kr. 1000,-.

Vi alle har et ansvar for at uteområdene er så fine og søplefrie som mulig.

Vi har søppelcontainere, på området, 3 ganger i året.



Det betyr at du må lagre tingene dine, som skal kastes, i bodene dine/leiligheten din fram til containerne kommer. Det er ikke tillatt å lagre tingene, som skal kastes, i fellesområdene/under trappen eller i luftbalkongene. Dersom du ønsker å kaste ting før containerne kommer, må du selv kjøre det bort på egen regning.

Dersom personlige gjenstander blir satt i fellesområdene og styret finner ut hvem som eier dem, blir de kjørt bort på andelseiers regning (ca. kr. 2 000,- til kr.5 000,-), I tillegg til forsøplingsgebyret på kr. 1000,-. uten ytterligere varsel.

Det blir hengt opp lapp i oppgangene evt. lagt lapp i postkassene, om når containerne kommer, kort tid i forveien. Tidligere hang styret opp lappene et par uker før containerne kom. Det førte til at det var flere, som ikke tilhørte borettslaget, kom med søppel som de kastet i containere. Etter at styret innførte kort frist, har dette problemet blitt redusert, hvorfor har ikke styret noen formening om.

## Saksbehandlingsrutiner i styret

Styret tar ikke saksbehandling pr telefon. Man kan ikke behandle klager/forespørsel på grunnlag av at "han sier at hun sa osv." Det er en trygghet både for andelseier og styret at man behandler saker skriftlig. Da unngår man misforståelser i etterkant.

Styremedlemmene ønsker heller ikke hjemmebesøk. Man må respektere at det er vårt hjem, ikke en del av styrearbeidet. Du skal heller ikke benytte styremedlemmenes privattelefoner når du ønsker å komme i kontakt med styret. Slike henvendelser vil ikke bli besvart og du blir blokkert.

Dersom man ønsker å snakke med styret kan man ringe styretelefonen, 915 27 312, og be om et møte.

Hvis man ringer styretelefonen, 915 27 312, og ingen svarer – legg igjen beskjed/send sms. Skriv hvem du er i meldingen, anonyme meldinger blir ikke besvart. Vi ringer deg tilbake, du trenger ikke å la telefonen ringe 10-15 ganger.

Å ringe styret flere ganger daglig fordi man ikke får ønsket svar på en sak eller at man lurer på flere ting er unødvendig. Forsøk å ta hensyn til at styremedlemmene jobber. Hvis det er mange ting du lurer på, skriv det ned på en lapp med navn/adresse og legg det i postkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41, merket med Styret. Da vil styret gi deg et svar så fort som mulig (vi har styremøter ca. hver 3. uke). Styret setter ikke opp et møte pga en sak som gjelder kun en andelseier. Kommer saken inn dagen etter et styremøte, må man vente til neste møte med å få et svar.

Borettslaget har ingen e-post adresse, det er bestemt på en tidligere Generalforsamling. Grunnen til det var at andelseierne ikke skulle forskjellsbehandles. Sender man e-post forventer man å få et svar med en gang, noe de som benytter styrepostkassen ikke får. Styret har heller ikke kapasitet til å svare på e-post hver dag. Klager og lignende skal være underskrevet for at styret skal kunne behandle dem. Alle saker blir styrebehandlet. Benytt styrepostkassen, under ringeklokkene, utenfor Sverres vei 41.

Styret minner om at det å være medlem i styret er et verv, som tas på fritiden, ikke en heldagsjobb. Selv om mye foregår på dagtid, i arbeidstiden, er det fritiden som hovedsakelig skal benyttes. Man kan ikke regne med at styremedlemmer har mulighet til å ta seg fri fra jobben eller benytte arbeidstiden for å jobbe med styrearbeid. Derfor tar det tid å løse saker, i tillegg til at man ofte er avhengige av forskjellige eksterne samarbeidspartnere.

Styret forsøker å løse saker på best mulig måte, men kan ikke garantere at alle blir fornøyde. En stor del av sakene omhandler ting som styret ikke har kontroll over. Styret skal forholde seg til gjeldende lover og regler for borettslag, ikke kun til vedtektene/husordensreglene for Borettslaget Skårer II.



Styret har i snitt styremøte hver 3. uke. Alt avhengig av hva styret har å jobbe med. Enkelte beboere sender styret meldinger og gir styret frist på å svare. Tidsfrister fra andelseiere blir ikke hensyntatt da styrearbeidet er noe man tar på fritiden.

**Styret behandler kun saker/klager fra andelseiere, ikke fra utenforstående (slik som foreldre, svigerforeldre, søsken, leietagere osv.).**

### **Ikke ring styret når lyset i gangen går**

Noen beboere ringer styret når lyset i lampene i gangen/kjellerne går eller at det er noe feil med låsen til avfallssug/oppgangsdøren/kjellerdøren, ikke gjør det, ring vaktmester, på tlf. **905 20 631**.

I tillegg er det noen beboere som kan gå en hel uke og se at lyset blinker, i oppgangen, for så å ringe styret på lørdag/søndag for å fortelle at nå har lyset gått. Det er en del av ditt ansvar som beboer å melde ifra til vaktmesteren når du ser at ting ikke er i orden.

**Ring vaktmesteren, tlf. 905 20 631 (gratisnummer og døgnvakt) eller send e-post til [post@byggardsservice.no](mailto:post@byggardsservice.no)** med en gang du oppdager at noe er ødelagt/ikke virker. Ikke vent til sent på kvelden, for så å ringe styret, eller håpe på at noen andre har ringt.

Styret får ikke gjort noe mer med saken, enn å ringe vaktmesterfirmaet. Benytte styret som mellomstasjon til slike ting er unødvendig og kan skape forsinkelser.

Telefonnummeret/e-post adressen til vaktmester er alltid nevnt i Skårer II Nytt.

### **Planting i blomsterkassene utenfor oppgangene**

Det er ikke tillatt å grave opp plenen for å lage blomsterbed eller plante trær/busker. Det er plassert ut store blomsterkasser som man kan plante blomster i foran oppgangene.

Styret kjøper inn blomstene så de kan plantes. Det vil bli plantet kuletujaer i de små kassene utenfor oppgangene.

Dersom noen av beboerne, til tross for beskjed, lager blomsterbed i plenen vil styret fjerne bedet og beboeren vil bli fakturert for merutgiftene dette fører til for borettslaget.

Ønsker du å stelle blomster, si ifra til styret og du vil få en stor blomsterkasse til å plante i - **gratis**. Blomster til de store kassene må du betale for selv. Dersom blomstene i de store blomsterkassene ikke blir stelt, vil blomsterkassene bli fjernet.

### **Hamring/banking på lørdager og helligdager**

Styret mottar stadig klager på hamring/banking på lørdager og søndager/helligdager. Vi minner om at det ikke er tillatt med hamring/banking og lignende, eller høy musikk/musikkøvelser etter kl. 20.00 på hverdager og kl.16.00 på lørdager og dagen før søndager og andre helligdager.

Det skal være helt stille etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Søndager og andre helligdager skal det være helt stille.

Alle nye andelseiere blir informert om dette.



Det er enkelte som benytter søndager/helligdager til storrengjøring. Starter vaskemaskinen, støvsuger og drar møbler over gulvet. Dette bør man slutte med, søndager/helligdagene skal det være stille. Det er 6 andre ukedager man kan benytte til storrengjøring.

Ta hensyn til naboene dine!!

### **“Mekking av biler/motorkjøretøy” på borettslagets område**

Det er ikke tillatt å “mekke”/oljeskift på biler/motorkjøretøy på borettslagets område. Det er ikke ønskelig med oljesøl og lignende utenfor blokkene. Det blir “dratt inn” i oppgangene. Fjerning av oljesøl fører til en merkostnad for borettslaget. Hvis styret vet hvem som har sølt olje og annet på borettslagets område, vil andelseier bli fakturert for kostnadene for fjerningen. I tillegg er det ikke tillatt å benytte kjelleren/fellesrom som hobbyrom/verksted/oppholdsrom.

### **Persienner/rullegardiner til balkongene**

Nå nærmer sommeren seg og dersom du skal kjøpe deg nye persienner/rullegardiner til balkongen skal du kun benytte følgende farger: hvite eller mørkebrune. Ingen andre farger er tillatt, og de skal være ensfargede og ensartede. Du kan ikke bruke mørkebrune og hvite om hverandre.

Det er heller ikke tillatt med gardiner, lameller, kun persienner/rullegardiner. Balkongen er en del av fasaden og det er derfor kommunale føringer på hva vi kan ha på balkongene. Skal du bytte ut en av persiennene eller en av rullegardinene, må den være i samme farge som de andre du har på balkongen.

### **Blomster i blomsterkassene på balkongen**

Dersom du skal ha blomster i blomsterkassene på balkongen må du kjøpe plastkasser. Du fyller bare kassene med et lag stein i bunnen til drenering.

Årsaken til dette er at blomsterkassene ikke er tette. Flere beboere har meldt ifra om tilgrising av balkongvinduer/tøy og møbler på balkongen i forbindelse med at de over har vannet blomstene sine. Vann litt og litt slik at det ikke renner over kanten, men trekker seg ned i jorden i blomsterkassene.

Ta hensyn til naboene dine☺

### **Utdeling av maling til balkongene**

De av beboerne som har ønsket det har fått maling til balkongene sine (kun treverket på veggene – ikke fronten hvor glassene sitter). Det vil bli ny utlevering før sommeren dersom det er flere som skal male balkongen sin.

Årsaken til at man får malingen av styret, er fordi fargen på balkongen skal være slik den er i dag. Det er en del av fasaden og da kan man ikke ha forskjellige farger på balkongene – kommunale føringer.



**Forslag til nye styremedlemmer:**

Styreleder for 1 år:

Styremedlem for 2 år: May Welle

Styremedlem for 2 år: Magnus Stensrud

**Forslag til vara styremedlem for 1 år:**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skårer II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skårer II som viser et underskudd på NOK 371 176. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



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

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

Lillestrøm, 27. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

27.03.2023 17.41.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.