



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 083 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØYENÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 308 886	17 222 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 308 886</b>	<b>17 222 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		385 350	388 645
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 167	51 818
Annen driftskostnad		14 208 702	12 038 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 860 219</b>	<b>12 479 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 448 667</b>	<b>4 742 676</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 197	58 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 197</b>	<b>58 322</b>
Annen finanskostnad		316 231	462 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 231</b>	<b>462 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 034</b>	<b>-404 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 633	4 338 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		46 353 219	46 276 138
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 549 471	1 172 313
Sum varige driftsmidler		47 902 690	47 448 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		575 170	433 853
Sum finansielle anleggsmidler		575 370	434 053
Sum anleggsmidler		48 478 060	47 882 504
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		488 597	671 542
Sum fordringer		488 597	671 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 103 722	7 573 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 103 722	7 573 810
Sum omløpsmidler		7 592 318	8 245 352
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 558 865	36 392 232
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 558 865</b>	<b>36 392 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 595 665</b>	<b>36 429 032</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		13 304 723	15 256 610
Øvrig langsiktig gjeld		3 167 800	3 157 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 472 523</b>	<b>18 414 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 472 523</b>	<b>18 414 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		998 190	1 277 829
Skyldige offentlige avgifter			2 585
Annen kortsiktig gjeld		4 000	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 002 190</b>	<b>1 284 414</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 474 713</b>	<b>19 698 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459319

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 083 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKØVENÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 308 886	17 222 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 308 886</b>	<b>17 222 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		385 350	388 645
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 167	51 818
Annen driftskostnad		14 208 702	12 038 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 860 219</b>	<b>12 479 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 448 667</b>	<b>4 742 676</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 197	58 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 197</b>	<b>58 322</b>
Annen finanskostnad		316 231	462 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 231</b>	<b>462 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 034</b>	<b>-404 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 633	4 338 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		46 353 219	46 276 138
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 549 471	1 172 313
Sum varige driftsmidler		47 902 690	47 448 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		575 170	433 853
Sum finansielle anleggsmidler		575 370	434 053
Sum anleggsmidler		48 478 060	47 882 504
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		488 597	671 542
Sum fordringer		488 597	671 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 103 722	7 573 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 103 722	7 573 810
Sum omløpsmidler		7 592 318	8 245 352
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	38 558 865	36 392 232
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>38 558 865</b>	<b>36 392 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>38 595 665</b>	<b>36 429 032</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 304 723	15 256 610
Øvrig langsiktig gjeld	3 167 800	3 157 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 472 523</b>	<b>18 414 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 472 523</b>	<b>18 414 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	998 190	1 277 829
Skyldige offentlige avgifter		2 585
Annen kortsiktig gjeld	4 000	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 002 190</b>	<b>1 284 414</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 474 713</b>	<b>19 698 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>



Organisasjonsnr: 950 083 840  
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Skøyenåsen Borettslag

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med pågående covid-19-pandemi, vil også ordinær generalforsamling i 2021 gjennomføres elektronisk via Vibbo.

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. Regnskapet må i tillegg godkjennes og sendes Regnskapsregisteret innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side og følge instruksjoner for manuell deltagelse nederst på denne siden.

### Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **onsdag 5. mai kl. 12:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager.
- Årsmøtet lukker **mandag 10. mai kl. 12:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.

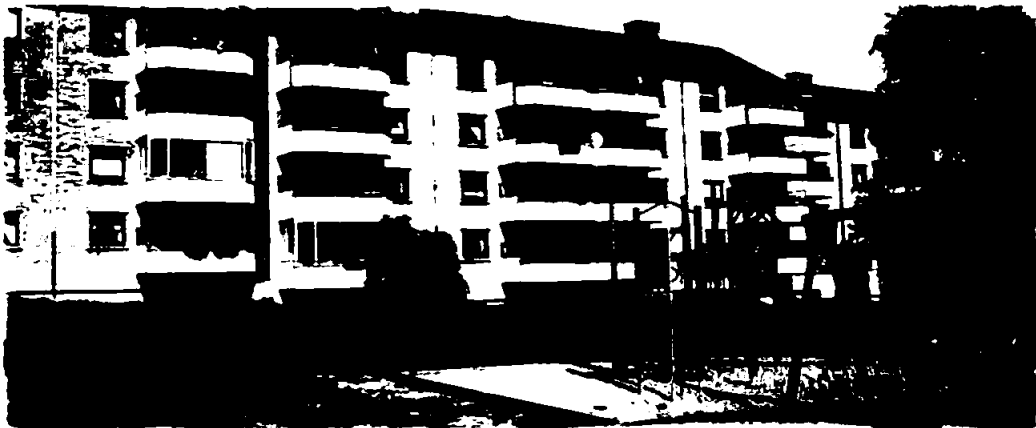
### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

#### Manuell (analog) deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll den ut, klipp ut og legg seddelen i styrets postkasse utenfor Solberglivn. 89 A innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.





## MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Skøyenåsen Borettslag Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

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

Eksempel: 

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

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Valg av protokollvitne og tellekorps: Anne Gunn Knudsen og Daniel Choi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se side 4-16)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Disponering av årets resultat (se side 5 - Resultat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fastsettelse av honorar	For	Mot
5) Styrehonorar kr 350 000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6) Varamedlemmer for møtedeltakelse kr 500 pr møte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Innkommne forslag (se side 27-31)	For	Mot
7) Forslag A om endring av vedtektene (korttidsutleie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8) Forslag B om renovering bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9) Forslag C om endring av husordensreglene (dyrehold)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10) Forslag D om oppføring av sykkelkur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11) Forslag E om felling av trær	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12) Forslag F om fibernett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte (se side 32)	Navn på kandidat	For
13) Styremedlem for 2 år	Elzbieta Hansen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Dag Rune Svendsen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Hanna Granlie	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Mohammed Iqbal	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Catalina Balas	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Hanna Granlie	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Mohammed Iqbal	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Thomas Vikstvedt-Arntzen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Catalina Balas	<input type="checkbox"/>

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år. De som får flest stemmer blir valgt. Kryss derfor av for din/dine kandidater.

14) Delegert til OBOS generalforsamling	Rund Klausen Døskeland	<input type="checkbox"/>
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Anne Gunn Knudsen	<input type="checkbox"/>

15) Valgkomité for 1 år	Arzoo Khan	<input type="checkbox"/>
Valgkomité for 1 år	Elzbieta Hansen	<input type="checkbox"/>

16) Representant til Oppsal Vaktm.sentral	Rune Klausen Døskeland	<input type="checkbox"/>
Vara til Oppsal Vaktm.sentral	Anne Gunn Knudsen	<input type="checkbox"/>

17) Velferdsutvalg for 1 år	Interesserte melder seg til styret	<input type="checkbox"/>
-----------------------------	------------------------------------	--------------------------

**Skjemaet leveres i styrets postkasse (S-89 A) innen fristen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skøyenåsen Borettslag avholdes som digitalt årsmøte i perioden onsdag 5.mai - mandag 10 mai 2021.**

### Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og tellekorps
3. Årsrapport og regnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 350 000
6. Godtgjørelse til varamedlemmer for møtedeltakelse kr 500 pr. møte
7. Forslag A om endring av vedtektene (korttidsutleie)
8. Forslag B om renovering av bad
9. Forslag C om endring av husordensreglene (dyrehold)
10. Forslag D om oppføring av sykkelkur
11. Forslag E om felling av trær
12. Forslag F om fibernett
13. Valg av styre- og varamedlemmer for hhv. 2 og 1 år
14. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
15. Valg av valgkomité for 1 år
16. Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
17. Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 3.3.2021  
Styret i Skøyenåsen Borettslag

*Anne Gunn Knudsen /s/*      *Rune Klausen Døskeland /s/*

*Ragnhild Løland Bergh /s/*      *Elzbieta Hansen /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av 12 blokker, fordelt på 368 andelsleiligheter. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr 144, bruksnr 1070/1071 og er på 41 970 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1958. Skøyenåsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 083 840, ligger i Oslo kommune bydel Østensjø og har adresse:

- Filervn 7 – 17
- Formerveien 1 – 3
- Vetlandsveien 61 – 67
- Solbergliveien 87 – 91, 94 og 98 – 104

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.

Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte og det er ikke registrert større ulykker i 2020.

### **Styret**

Leder	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Nestleder	Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D
Styremedlem	Ragnhild Løland Bergh	Solbergliveien 87 E
Styremedlem	Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89 E
Varamedlem	Sigurd Siem	Solbergliveien 89 E
Varamedlem	Lina Maanie	Solbergliveien 102 B
Varamedlem	Camilla Hellesøy Krogstie	Solbergliveien 89 E

### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Varadelegert	Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89 E

### **Valgkomiteen**

Arzoo Khan	Solbergliveien 91 D
Ragnhild Løland Bergh	Solbergliveien 87 E

### **Styret i Oppsal Vaktmestersentral**

Representant	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Vara	Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D

### **Velferdsutvalg**

Lina Maanie	Solbergliveien 102 B
-------------	----------------------

Styret består av 3 kvinner og 1 mann. Borettslaget ønsker jevn representasjon av begge kjønn i styret og oppfordrer til likestilling.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

### Inntekter

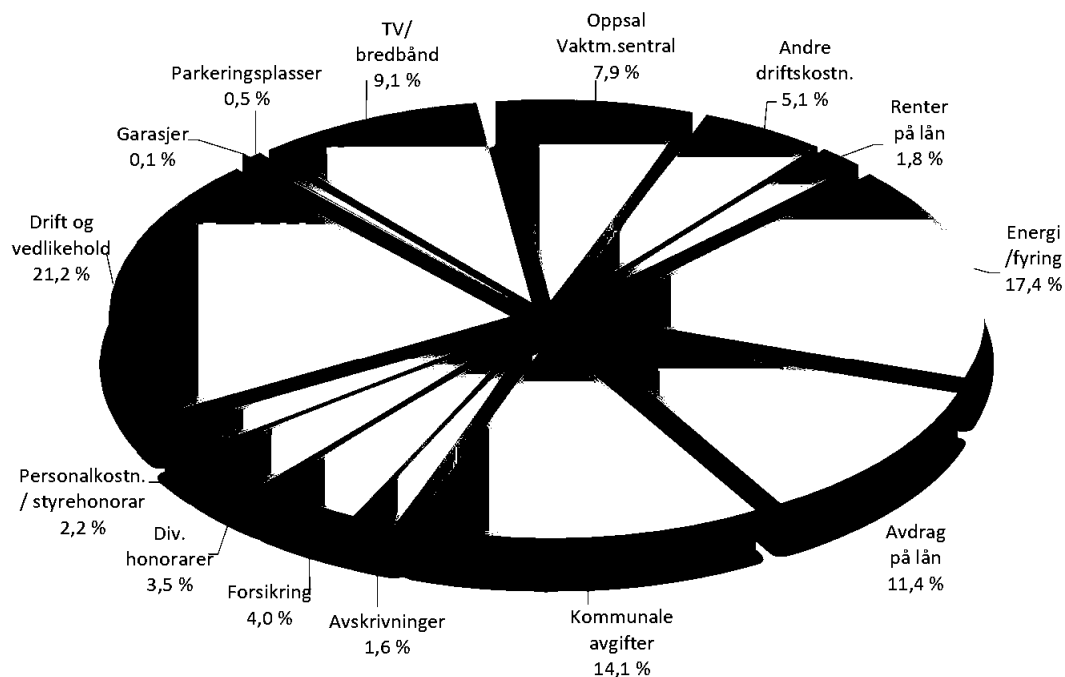
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 308 886 mot budsjettert kr 17 300 000.

Andre inntekter kommer fra el-billading og fellesvaskeri.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 860 219 mot budsjettert kr 15 370 000.

Avvik skyldes mindre til postene vedlikehold, vaktmestertjenester og strøm/fyring enn antatt. Avskrivninger og konsulenttjenester ligger høyere enn budsjettert, noe som skyldes at det ikke var tatt høyde for avskrivninger av ladestasjoner el-bil og konsulentbistand ifb. oppgradering av våre uteområder, da budsjettet ble fastsatt i mars 2020.



### Resultat

Årets resultat på kr 2 166 633 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 1 951 887 er ikke hensyntatt i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler.

Videre foreslås overskudd parkeringsplasser og garasjer disponert som følger:

- Overskudd p-plasser iht. note 11 i regnskapet (kr 17 845) foreslås overført til p-plassfond.
- Overskudd garasjer iht. note 10 (kr 111 554) foreslås overført til garasjefond.
- Det foreslås ikke overført midler til fyrfondet for regnskapsåret 2020.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 590 128 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**Drift og vedlikehold**

Bygningene er fra 1950 tallet og det er derfor stadig et vedlikeholdsbehov. I posten drift og vedlikehold er det i 2021 avsatt midler til fasadeutbedringer, oppussing av trappeoppganger, merking/utskifting av stoppekraner, utemiljøprosjekt, samt midler til ordinært vedlikehold. Vi bruker av oppsparte midler til dette vedlikeholdet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpgebyret, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, så vi har lagt tall for 2020 til grunn for 2021.

**Energikostnader**

Energikostnadene er svært variable og er vanskelige å anslå. Strømprisene i 2020 var historisk lave, mens prisen på fjernvarme har ligget forholdsvis stabil de siste årene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører, har vi økt budsjettet noe i forhold til 2020.

**Forsikring**

Generelt indeksjusteres forsikringspremien på bygninger med 3,3 % fra 1. januar. I tillegg kommer individuell prisjustering basert på skadehistorikken i hvert enkelt borettslag. Forsikringspremien for vårt borettslag øker med ca. 1,5 %.

**Lån**

Borettslaget har 2 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 1,75 % pr 31. desember 2020. Lånene er gitt som serielån med månedlige terminforfall og er iht. betalingsprognose nedbetalt hhv. 2023 og 2034.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,0 % p.a.
Sparekonto	0,2 % p.a.

**Forretningsførerhonorar/medlemskontingent**

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % til kr 315 230.

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021 som indeksreguleres og økte med 3 % fra 1.1.2021.

Til tross for økte felleskostnader vil borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021. Til dette brukes av oppsparte midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Oppsal Vaktmestersentral**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for sameiet pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten.

Den som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører OBOS for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Skøyenåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

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

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

---

#### Grunnlag for konklusjonen

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

---

#### Øvrig informasjon

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

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

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

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Skøyenåsen Borettslag



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

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

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 9. mars 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 960 938</b>	<b>8 907 697</b>	<b>6 960 938</b>	<b>6 590 128</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 166 633	4 338 281	1 555 000	-415 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	266 167	51 818	50 000	265 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-643 325	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		40 000	0	0	0
Red. annen langs. gjeld		-30 000	-10 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	21	-1 951 887	-6 253 773	-1 952 000	-1 952 000
Innsk. øremerk. bankkto		-141 317	-154 241	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	81 156	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	25	-77 081	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-370 810</b>	<b>-1 946 759</b>	<b>-347 000</b>	<b>-2 102 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 590 128</b>	<b>6 960 938</b>	<b>6 613 938</b>	<b>4 488 128</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 592 318	8 245 352
Kortsiktig gjeld	-1 002 190	-1 284 414
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 590 128</b>	<b>6 960 938</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 246 922	17 178 262	17 250 000	17 570 000
Andre inntekter	3	61 964	43 809	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 308 886</b>	<b>17 222 071</b>	<b>17 300 000</b>	<b>17 620 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 350	-48 645	-50 000	-40 000
Styrehonorar	5	-350 000	-340 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	17	-266 167	-51 818	-50 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-12 920	-12 250	-13 000	-13 000
Andre honorarer		0	-5 000	-10 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-307 540	-301 510	-308 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-200 153	-42 928	-50 000	-200 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-3 638 207	-1 427 828	-4 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-689 506	-657 622	-680 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-2 410 082	-2 230 764	-2 390 000	-2 420 000
Garasjer	10	-22 284	-25 642	-40 000	-40 000
Parkeringsplasser	11	-81 786	-74 065	-80 000	-80 000
Oppsal Vaktmestersentral	25	-1 359 169	-1 536 780	-1 575 000	-1 575 000
Energi/fyring	12	-2 975 795	-3 539 361	-3 600 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 564 619	-1 351 636	-1 350 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	13	-873 041	-759 946	-750 000	-850 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 860 219</b>	<b>-12 479 395</b>	<b>-15 370 000</b>	<b>17 824 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 448 667</b>	<b>4 742 676</b>	<b>1 930 000</b>	<b>-204 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	34 197	58 322	50 000	20 000
Finanskostnader	15	-316 231	-462 716	-425 000	-231 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-282 034</b>	<b>-404 394</b>	<b>-375 000</b>	<b>-211 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 166 633</b>	<b>4 338 281</b>	<b>1 555 000</b>	<b>-415 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 166 633	4 338 281		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	16	44 227 650	44 227 650
Tomt		1 496 657	1 496 657
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	628 912	551 831
Andre varige driftsmidler	17	1 549 471	1 172 313
Aksjer og andeler	18	200	200
Øremerkede bankinnskudd	26	575 170	433 853
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 478 060</b>	<b>47 882 504</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		473 597	656 542
Andre kortsiktige fordringer	19	15 000	15 000
Driftskonto OBOS-banken		1 011 583	1 327 296
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 880
Sparekonto OBOS-banken		5 644 339	5 798 247
Innestående i andre banker		447 799	446 387
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 592 318</b>	<b>8 245 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Opptjent egenkapital		38 558 865	36 392 232
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>38 595 665</b>	<b>36 429 032</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	13 304 723	15 256 610
Borettsinnskudd	20	2 837 800	2 837 800
Annen langsiktig gjeld	22	330 000	320 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 472 523</b>	<b>18 414 410</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		998 190	1 277 829
Skyldige offentlige avgifter		0	2 585
Annen kortsiktig gjeld	23	4 000	4 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 002 190</b>	<b>1 284 414</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 070 378</b>	<b>56 127 855</b>
Pantstillelse	24	35 325 900	35 325 900
Garantiansvar	25	1 901 087	2 162 937

Oslo, 3.3.2021

Styret i Skøyenåsen Borettslag

*Anne Gunn Knudsen /s/**Rune Klausen Døskeland /s/**Ragnhild Løland Bergh /s/**Elzbieta Hansen /s/*

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	10 601 100
Baderomstillegg	2 936 640
Oppvarming	2 485 248
Kabel-tv	657 984
Trappevask	264 960
Garasje	134 640
Parkering	102 300
Parkering m/motorv.	69 900
Forretningslokale	11 304
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 264 076</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 480
Garasje	-1 920
Forretningslokale	-11 304
Parkering m/motorv.	-450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 246 922</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger (manuelt)	4 504
Vaskeripenger (kortterminal)	47 260
Lading el-bil	10 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>61 964</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 350</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 080, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-18 132
OBOS Prosjekt AS	-59 035
Andre konsulentonorarer	-122 986
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-200 153</b>

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

VVS-arbeider (beredere)	-1 854 873
Oppganger (postkasser)	-979 041
Malerarbeid	-108 500

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 942 414**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 932
Drift/vedlikehold VVS	-126 316
Drift/vedlikehold elektro	-122 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 298
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-92 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 997
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 086
Drift/vedlikehold gasseanlegg	-479
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 835
Kostnader dugnader	-585

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 638 207**

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 438 542
Feieavgift	-3 226
Renovasjonsavgift	-968 313

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 410 082****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	132 720
Renter fond	1 119

**SUM INNETEKTER GARASJER 133 839****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-5 544
Lønninger	-3 000
Administrasjon	-1 260
Elektrisk energi	-12 481

**SUM KOSTNADER GARASJER -22 285****SUM GARASJER 111 554**

**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	98 820
Renter fond	811
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>99 631</b>

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Lønninger	-9 000
Administrasjon	-1 260
Elektrisk energi	-8 850
Service-avgift	-2 616
Leie tomt	-60 060
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-81 786</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>17 845</b>
------------------------------	---------------

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-98 368
Strøm el.bereder	-136 225
Fjernvarme	-2 741 203
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 975 795</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-97 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-91 009
Diverse leiekostnader/leasing	-3 941
Verktøy og redskaper	-499
Telefon-/kontormaskiner	-7 645
Driftsmateriell	-15 625
Lyspærer og sikringer	-795
Vakthold	-17 165
Renhold ved firmaer	-585 838
Andre fremmede tjenester	-6 634
Kontor- og datarekvisita	-16 147
Trykksaker	-6 937
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 080
Andre kontorkostnader	-3 928
Telefon, annet	-1 990
Porto	-5 093
Kontingenter	-500
Gaver	-296
Bank- og kortgebyr	-5 617
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-873 041</b>

**NOTE: 14****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 269
Renter BN Bank ASA	2 407
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>34 197</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-227 993
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-88 189
Renter på leverandørgjeld	-49
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-316 231</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	17 156 800
Oppskrevet 1972	136 900
Tilgang 1998	26 933 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 227 650</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1070 m.fl. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje, tilgang 2020	176 875
Avskrevet i år	-58 958
	117 917
Garasjeanlegg, tilgang 1989	727 929
Tilgang 1990	49 288
	777 217
Garasjer vaktmester, tilgang 2017	343 369
	343 369
Ladestasjon for el-bil, tilgang 2018	155 454
Tilgang 2020	466 450
Avskrevet tidligere	-103 727
Avskrevet i år	-207 209
	310 968
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 549 471</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-266 167**

Garasjeanlegg og vaktmestergarasje er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Oppsal samfunnshus	100
1 andel garasjeanlegg	100
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>200</b>

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte (Velferdsutvalget)	15 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 821 600
Nedbetalt tidligere	31 900
Økt 2004	-8 600
Økt 2008	-7 600
Oppskrevet 1972	-31 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 837 800</b>

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,75 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2015	-14 187 500	
Nedbetalt tidligere	3 438 128	
Nedbetalt i år	749 956	
		-9 999 416

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,75 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-17 568 750	
Nedbetalt tidligere	13 061 512	
Nedbetalt i år	1 201 931	
		-3 305 307

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 304 723****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd -330 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-330 000****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita Oppsal vaktmestersentral -4 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-4 000****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 837 800
Pantelån	13 304 723
<b>TOTALT</b>	<b>16 142 523</b>

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

Bygninger	44 227 650
Tomt	1 496 657
<b>TOTALT</b>	<b>45 724 307</b>

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 9,83 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 901 087.

Borettslagets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Borettslagets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 26****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 402 707	15 201 996	15 658 000	15 883 000
Salg anleggsmidler		27 135	108 496	0	0
Andre inntekter	3	2 032 748	1 671 846	1 300 000	1 500 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>16 462 590</b>	<b>16 982 338</b>	<b>16 958 000</b>	<b>17 383 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 009 781	-11 414 229	-12 320 000	-13 420 000
Styre honorar	5	-310 000	-300 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	12	-1 099 713	-963 355	-1 160 000	-1 210 000
Revisjonshonorar	6	-35 025	-37 775	-50 000	-50 000
Andre honorarer		0	-1 400	0	-20 000
Forretningsfører honorar		-165 050	-160 870	-166 000	-170 000
Konsulent honorar	7	-76 300	-85 954	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-30 233	-913 513	-40 000	-40 000
Forsikringer		-105 512	-109 005	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-34 970	-47 381	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 845 660	-2 172 511	-2 880 000	-2 955 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 712 244</b>	<b>-16 205 992</b>	<b>-17 186 000</b>	<b>-18 525 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-249 655</b>	<b>776 346</b>	<b>-228 000</b>	<b>-1 142 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 214	17 247	5 000	3 000
Finanskostnader	11	-2 302	-496	0	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 912</b>	<b>16 751</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-243 743</b>	<b>793 096</b>	<b>-223 000</b>	<b>-1 142 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	793 096		
Fra opptjent egenkapital		-243 743	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Andre varige driftsmidler	12	4 411 202	4 859 622
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 447 202</b>	<b>4 895 622</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Restanser på felleskostnader		150	106
Kundefordringer		157 825	1 440
Forskuddsbetalte kostnader		42 159	76 824
Andre kortsiktige fordringer	14	249 827	372 824
Driftskonto OBOS-banken		155 077	1 371 999
Driftskonto OBOS-banken II		102 411	98 164
Skattetrekkkonto OBOS-banken		415 849	354 438
Sparekonto OBOS-banken		2 701 963	1 127 727
Innestående i andre banker		0	437
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 825 261</b>	<b>3 403 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 272 463</b>	<b>8 299 582</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Opptjent egenkapital		6 154 752	6 398 495
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 154 752</b>	<b>6 398 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		143 631	171 188
Skyldige offentlige avgifter	15	876 741	676 000
Annen kortsiktig gjeld	16	1 097 339	1 053 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 117 710</b>	<b>1 901 087</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 272 463</b>	<b>8 299 582</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.2.2021  
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pilgaard /s/*      *Edward Ingebrigtsen /s/*      *Thomas Andersen /s/*

*Martin Aulie /s/*      *Svein Arild Kjellemo /s/*



## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Styret**

Styret ber om at alle henvendelser skjer skriftlig i form av e-post til [styret@skoyenasen.no](mailto:styret@skoyenasen.no) eller pr. brev. Styret har postkasse utenfor Solbergliveien 87 A.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [www.Vibbo.no](http://www.Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral som holder til i Løypeveien 2 (0685 Oslo). Åpningstiden er hverdager fra kl. 7:00–15:00 (torsdag til kl. 17:00).

OVS kan kontaktes på telefon 22 76 28 80 eller e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no). Utenom telefontiden kan man ringe sentralen for nødvendig NØDHJELP. Dette gjelder kun ved vannlekkasje, strømbrudd eller forsikrings-skader, hvor vaktmesters assistanse er absolutt påkrevet og i saker som ikke kan vente til telefontiden.

Vaktmester kan også bistå med enklere reparasjonsarbeider for beboerne pt. kr 450 pr time, f.eks. skifte av pakning og tett avløp sluk og toalett.

Se for øvrig [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no)

### **Nøkler, skilt og vaskerikort**

- Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles kostnadsfritt fra Oppsal Vaktmestersentral på e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)
- Vaskekort til fellesvaskeri, kan kjøpes og fylles på hos OVS i åpningstiden.
- Nøkkelchip til ytterdør og nøkler til fellesarealene kan kjøpes hos OVS. Ved kjøp av chip eller bestilling og henting av nøkler, kreves det personlig oppmøte av registrert andelseier. Alle må kunne legitimere seg ved kjøp, bestilling og henting av nøkler.

Betaling kan kun gjøres med betalingskort, ikke kontanter eller kreditt-kort.

### **Parkering**

Borettslaget leier ut 124 parkeringsplasser og 33 garasjer etter ventelister.

Det ble i 2018 etablert 4 nye ladestasjoner for el-bil ved fyrhuset. Ytterligere 12 ladeplasser for el-bil ble etablert i 2020 i Solbergliveien.

Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret på e-post [parkering@skoyenasen.no](mailto:parkering@skoyenasen.no)

### **Vaskeri**

Borettslaget har 6 fellesvaskerier som skal brukes etter gjeldende regler.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger A/S om vask av trappeoppganger/ fellesarealer. Trappeoppganger vaskes én gang pr. uke, mens vinduer vaskes to ganger pr. år. Vaskeriene vaskes én gang pr. måned. Renhold ut over dette avtales av styret.

### **Kabel-TV**

Telenor (tidl. Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er inngått en fellesavtale om digital-TV og bredbånd (Komplett). Fellesavtalen gir alle beboerne et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Avtalen gir også mulighet for individuell hastighetsoppgradering, tilleggskanaler og bredbåndstelefon.

Spørsmål kan rettes til Telenor på telefon 915 09 000 eller se [www.telenor.no](http://www.telenor.no)



## Styrets arbeid

Styret har det siste året bestått av:

Styreleder: Anne-Gunn Knudsen

Styremedlem (Nestleder): Rune Døskeland

Styremedlem: Elzbieta Hansen

Styremedlem: Ragnhild Løland Bergh

Fra mai 2020 til mai 2021 er det avholdt 12 styremøter. Store og små saker har vært oppe til diskusjon. HMS-runder, møter med OVS og ulike samarbeidspartnere og leverandører kommer i tillegg.

Ting som diskuteres på styremøtene er ting som omhandler daglig drift av borettslaget, samt henvendelser som kommer fra beboere. Styreleder er tilgjengelig for andelseiere i hverdagen og svarer på henvendelser som kommer på e-post og på vibbo.

Det er viktig å understreke at beboerne selv også kan henvende seg direkte til Oppsal vaktmestersentral. Ved hastesaker som vannskader og strømbrudd, som ikke kan vente til neste dag, skal vaktmestersentralens nødtelefon benyttes 22 76 28 80 – settes over til døgnåpen vakttelefon utenfor åpningstid kl. 07:00 – 15:00)

Styret sørger for at regninger blir betalt og tar avgjørelser i forbindelse med innkjøp, vedlikehold og andre nødvendige investeringer i borettslaget.

## HMS

HMS-runder i borettslaget gjennomføres av HMS-ansvarlig + styreleder, og skjer 4 ganger i året. Borettslaget følger en HMS-modul som er utarbeidet av Obos.

## Brannsikkerhet

I desember ble det delt ut nye batterier til røykvarslere til alle beboere. Det ble også delt ut skriv om brannsikkerhet.

I mars fikk alle leiligheter nye brannslukningsapparater (byttet ut pga. alder) og to nye brannvarslere. Det ble i tillegg plassert apparater på loft, i kjeller og i vaskeri.

Røykvarslere på loft og i kjellere blir oppgradert for å forbedre brannsikkerheten i borettslaget.

## Lekeplasskontrollen

En gang i året blir lekeplassene undersøkt av lekeplasskontrolløren, som gir tilbakemelding om hva som eventuelt bør repareres/endres. Etter gjennomgangen i 2020 besluttet vi å fjerne noe, og reparere noe. De større tiltakene vil først bli satt inn i forbindelse med oppgraderingen av uteområdet som er på trappene.

## Trær i borettslaget

Vi er heldige og har mange fine trær i borettslaget. Dette er viktig både for trivsel, miljø og store regnskyll, blant annet. Men det er også en kjensgjerning at det periodevis blåser mye i området, og de siste årene har store trær i nabolaget blåst over ende. Som et sikkerhetsiltak jobber vi derfor med å få oversikt over om noen av tærne våre har svakheter og sykdom som gjør dem utsatte for å blåse ned.

Vi har innledet samarbeid med en arborrist som har kommet med råd om hva som bør gjøres med i borettslaget. Dersom det blir besluttet å felle trær vil dette bli tatt hensyn til i det pågående arbeidet med oppgraderingen av uteområdet. Trær som blir felt, vil bli erstattet med nye.

Uavhengig av dette skal vi allerede på årets dugnad plante noen nye trær i borettslaget.

**Ladestasjon til el-biler**

Etter at e-bil-parkeringen var ferdigstilt ble det en jobb med å bytte plass på bilene i borettslaget, så andelseiere med e-bil fikk tilgang til de nye lade plassene. Styret setter pris på samarbeidsviljen for å få lagt dette puslespillet på en ok måte for alle involverte.

**Varmtvannsberedere**

Prosjektet med å få byttet ut alle varmtvannsberederne i borettslaget dro litt ut i tid, da det i etterkant viste seg at jobben som hadde blitt gjort ikke var tilfredsstillende. Styret har brukt mye tid på å få landet dette på en god måte, og vi er glade for at vi etter den siste runden med reparasjoner ikke har mottatt flere henvendelser fra beboere om problemer med varmtvannet.

**Vann**

Det må skiftes vannfilter i borettslaget. Dette for å vedlikeholde systemene som gir oss rent og godt vann. Vi har også fått pålegg om å merke vannrør og inngang til hovedkran i hver oppgang. Dette er lovpålagt. Vi innhenter for tiden anbud på dette oppdraget.

**Ytre vedlikehold**

Taket over inngangspartiene har blitt malt.

**Innvendig vedlikehold**

Kjellerdører har blitt malt

**Fyrhuset**

I borettslaget har vi et eget fyrhus som ligger ved den hvite vaktmestergarasjen. Det er her alle får varmen sin fra. Her var det noen mangler når det kom til brannsikkerhet, og vi har blant annet satt inn en ny branndør. Vi har også oppgradert det elektriske anlegget i fyrhuset.

**Sjekk av el-anlegg på loft**

Det er planlagt en gjennomgang / sjekk av el-anlegget på loft. Bygningene er fra 50 tallet og vi må utbedre om det gjøres oppgraderinger på dette området.

**Postkasser**

Alle oppganger har fått nye postkasser. Noen steder er de gamle ikke fjernet, men dette er på planen for videre utbedring.

Alle oppganger har også fått nye skinner hvor vi kan henge opp viktig informasjon

**Fasade**

Det ble i høst oppdaget fukt i en av trappeoppgangene i borettslaget. Etter en kontroll av Oppsal vaktmestersentral ble konklusjonen at det er nødvendig med en fasade-oppussing av ytterveggen av trappeløpene i 28 av oppgangene. Det er også nødvendig med innvendig rehabilitering noen steder da fukten har slått gjennom.

Det ble gjort en anbudsrunde, og jobben ble gitt til Aspira A/S. Arbeidet blir satt i gang så snart det er varmt nok (stabilt 5 varmegrader) ute. Arbeidet gjøres både for å reparere eksisterende skade, men også for å forebygge.

**Vaskeri**

Det er gjort nye investeringer og reparasjoner i vaskeriene. Det er skiftet ut vifter i tørkerom der tørkeskapet ikke virker. Vaskemaskiner er reparert og service og vedlikehold er utført.

**Barnevogngarasjer**

Det er kjøpt inn 12 barnevogngarasjer som blir fordelt etter venteliste.

**Utemiljø**

Styret har inngått et samarbeid med Blå landskapsarkitekter for å lage en helhetlig plan for uteområdene i borettslaget. Noen av elementene i planen er tatt med etter ønsker fra beboere, andre er tatt med av nødvendighet, eller er goder som styret mener kan bidra til et hyggelig og inkluderende miljø for alle som bor her. I planen er blant annet dette tatt med:

- Bedre løsninger for renovasjon/nedgravde søppelbrønner (utsatt til 2022/2023)
- Sykkelparkering
- Parselhage
- Beplanting (stauder og frukttrær)
- Sittegrupper, større og mindre
- Oppgradering av lekeplassene
- Treningsapparater

Du finner en nærmere beskrivelse av dette senere i heftet.

**Velkomstbrosjyre**

Styret har vedtatt å lage en velkomstbrosjyre som skal deles ut til alle nye beboere i borettslaget. Denne er under produksjon, og skal deles ut fra sommeren 2021.

**Økonomi**

I samråd med OBOS besluttet styret å øke felleskostnadene i borettslaget med 3 prosent fra 1. januar 2021. Prisene på varer og tjenester øker hvert år, og felleskostnadene har ikke blitt indeksregulert på flere år.

**Kommende vedlikeholdsarbeid**

Innflytting i Skøyenåsen borettslag skjedde i 1958. Det er i årene fremover behov for vedlikehold av både utvendig og innvendig bygningsmasse. Borettslaget har også lagt planer for oppgradering av utemiljøet. Styret ber om forståelse for at alt ikke kan gjøres på en gang. Vi har en vedlikeholdsnøkkel utarbeidet av Obos Prosjekt, og denne følger vi. I tillegg kommer det «overraskelser» - ting som må utbedres raskt.

- Inngangspartiet/trappene i Formerveien 1 og 3 har skader som må utbedres. Det er store hull og sprekker i asfalten.
- Innføre bedre løsning for back up hvis chip leser til inngangsdører ikke virker.
- Vi fortsetter arbeidet med utemiljøet, og vi håper beboerne, både små og store, vil engasjere seg i dette arbeidet så vi sammen kan gjøre Skøyenåsen borettslag til et enda hyggeligere sted å bo.
- Oppgradering av ventiler i rør og merking av stoppekraner i blokkene.
- Innvendig maling av oppganger.
- Utrede løsninger for flere parkeringsplasser med el-bil-lader.
- Sette inn ventiler i garasjer.
- Det er iverksatt anbudsarbeid med tanke på utbedring av fotball bane med ny asfalt, asfaltering av gangvei i parken, innkjøp av nytt basket stativ og nytt fotballmål.
- Gjennomføre sjekk av el-anlegg og eventuelt utbedre disse.

**Samarbeidet med Blaa Landskapsarkitekter**

Vi er heldige som bor i et borettslag med så store grøntområder. Men disse områdene har ikke blitt oppgradert på veldig mange år, og styret har derfor utarbeidet en plan for området i samarbeid med landskapsarkitekter fra firmaet Blaa.

Elementene som er tegnet inn er basert både på ønsker fra andelseierne på tidligere forespørsel om innspill, og styrets egne vurderinger av behovene for borettslaget.



Planen inneholder alt fra søppelhåndtering og sykkelparkering til staudebed. Målet vårt er å skape et utemiljø som er hyggelig og inkluderende for alle, og hvor alle kan finne sin plass. Samtidig ønsker vi et uteområde som innbyr til aktivitet og møter på tvers av generasjoner. **Det er viktig å merke seg at planen dere får presentert her vil brytes ned, og strekkes ut over flere år. Dette for å spre utgiftene over flere budsjettår.**

Vi håper vi kan gjøre mye av dette sammen på dugnad, og at alle ser verdien av å legge ned litt arbeid for å skape et hyggelig bomiljø for alle. Det er ikke sikkert alt blir slik det er presentert på tegningene, men det er denne planen vi vil ta utgangspunkt i når vi plukker ut deler vi vil jobbe videre med hvert år.

**Har du tanker rundt dette? Da vil vi høre fra deg! Vi vil gjerne ha ideer til hvordan uteområdene kan bli best mulig for alle.**

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Oppsal Vaktmestersentral.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisnr. 20025253. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt 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. Meld fra om skaden til Oppsal Vaktmestersentral på telefon 22 76 28 80 eller til e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har KLP en egenandel på pt. kr 5 000. Dersom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget kjøpte i 2016 en HMS-modul fra OBOS. Denne er fylt ut og vil hjelpe styret med å opprettholde løpende HMS-krav. Vi følger opp denne jevnlig, og vil videreutvikle og tilpasse den vårt borettslag. Styret vil fremover fokusere på å få denne komplett.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no)

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 1991 – 1997 Rehabilitering av fasader og balkonger.
- 2001 – 2002 Utskifting av rør mellom blokkene til fyringsanlegget.
- 2002 Fuging gavlvegger, vedlikehold ytterdører og utskifting av motorvarmere.
- 2003 Rehabilitering bad, nytt callinganlegg, samt fuging gavlvegger.
- 2004 Fuging gavlvegger, ferdigstillelse av bad, samt rensing av luftkanaler.
- 2005 Sommervarme i badegulv, maling av 11 oppganger, oppfuging av piper, samt skifte av pipeheller.
- 2006 Utbedring av mur i Vetlandsvn. 61 – 65. Maling av 16 oppganger, skiftet en del panel, renhold av tak og maling av garasjeanlegget, samt utbedring av en del takluker.
- 2007 Graving og drenering av taknedløp, nedsetting av syv vannkummer. Drenering av Vetlandsveien 67, samt ny gressplen. Ny asfalt ved syv inngangspartier, vasking og maling av fyrrom, nye parkeringsplasser ved F-feltet, samt trefelling.
- 2008 Oppgradering av sikringsskap, maling av oppganger og vaskerier, samt byttet vindskier.
- 2009 Oppgradering av sikringsskap og maling av oppganger.
- 2010 Påbegynt rehabilitering av utvendige inngangspartier, maling av oppganger, fjerning av hekker.
- 2011 Skiftet samtlige dører til søppelrom, satt ned synkekummer, inngangspartier og plener, røykvarslere og brannslukningsapparat.
- 2012 Utbedring av inngangspartier og plener, drenering, fjernvarmetilknytning, samt maling/utbedring av inngangspartier.
- 2013 Utbedring av inngangspartier og plener i 2 blokker, drenering, lamper i samtlige oppganger, samt skiftet tak på garasjer.
- 2014 Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører, vedlikehold og maling av garasjer, reparasjon/maling av murer og søppelromsdører, drenering, asfaltering og tak over inngangspartier.
- 2015 Bytte av hovedinngangsdører og låssystem. Drenering av våte områder på F-feltet. Utbedring av piper. Utbedring av tak over inngangspartier. Trefelling og replanting.
- 2016 Gjennomgang av sikringsskap. Ny vaktmestergarasje.
- 2017 Vask av balkonger utvendig. Utskifting av samtlige pakninger i rørkasser på bad. Kontroll av lekeplasser, samt oppgradering/montering av nye lekeapparat og sittegrupper. Ny asfalt i bakgården og der det var behov. Ferdigstillelse gjennomgang av sikringsskap og garasje til Oppsal Vaktmestersentral.
- 2018 Pakninger i rørkasser på bad. Montert fire hurtigludere for el-bil ved fyrhuset.
- 2019 Ferdigstillelse pakninger rørkasser på bad. Sensorlamper i oppgangen og ute.
- 2020 Maling og reparasjon av dører til søppelrom og kjellerdører. 12 Ladestasjoner til Ladbar motorvogn ferdigstilt. Utbedring av rørsystem og bereder i tekniske rom. Nye postkasser. Reparasjon av nedre del av murvegg langs fasadene. Barnevogngarasjer.
- 2021 Oppussing av fasade og trappeoppganger. Merking/skifting av stoppekraner. Utemiljø.



## Omsetning av leiligheter

Det ble i løpet av 2020 registrert 37 stk. solgte leiligheter i borettslaget (2019: 34 stk.):

Rom	Priser fra - til	Antall salg
1 roms	2 790 000 – 2 860 000	4
2 roms	2 725 000 – 3 500 000	8
3 roms	2 750 000 – 4 200 000	25
4 roms	–	0

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av OBOS-forvaltede bolig-selskap. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til fellesanlegg.

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Energimerking

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

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (korttidsutleie)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

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

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året».

#### **Avstemning:**

Det stemmes for eller mot om vedtektene skal endres. (Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å bli vedtatt, jf. borettslagsloven § 8-9).

---

### **B) Forslag fra Camilla Solberg Albertsen om bad**

Ønsker at badene i borettslaget blir renoveret.

#### **Styrets kommentar:**

Badene ble totalrenoveret i 2003 og da ble alle rør, inkludert soilrør og sluk byttet ut.

Borettslaget har ansvaret for gjennomgående vann- og avløpsrør på badene, inkludert soilrør og sluk.

Baderomsinnredning, wc, kraner etc. er beboers ansvar iht. vedtektene pkt. 5-1(1) og (2).

OBOS prosjekt har vurdert teknisk tilstand på badene til å være veldig bra. Derfor ligger heller ikke renovering av bad i OBOS Prosjekt sin 5 års plan for Skøyenåsen borettslag.

Borettslaget har derfor ingen planer om rehabilitering av bad i regi av borettslaget i nærmeste fremtid, dette blir først aktuelt når den delen av bad som er borettslagets ansvar ikke holder tilfredsstillende standard lenger.

#### **Styrets innstilling:**

Styret har undersøkt badenes tekniske tilstand og konkludert med at det ikke er behov for å gjøre noe med badene (felles gjennomgående rør) de 5 første årene, ny vurdering vil bli gjort i vedlikeholdsplanen til OBOS.

Da renovasjon av bad ikke er borettslagets ansvar, anbefaler styret at forslaget forkastes.

#### **Avstemning:**

Det stemmes for eller mot om renovering av bad skal gjennomføres.

**C) Forslag om endring av husordensreglene pkt. 8 om dyrehold**

Det er kommet forslag fra tre andelseiere som ønsker at det skal være tillatt med hund i Skøyenåsen borettslag.

Forslag fra Ann Vigdis Adra:

*Avskaffelse av reglement for hundehold. Vi er mange som har hunder og det er bra for den fysiske og psykiske helsen, samt sunt for sosialisering mellom mennesker og dyr.*

Forslag fra Jan Kristiansen:

*Jeg ønsker at vi tar opp bestemmelsen om at andelseiere ikke kan ha hund i borettslaget. Jeg forstår hva logikken var da dette ble stemt inn. Tenker man på allergener her så burde katt også være forbudt. Så ønsker at vi stemmer om å fjerne denne bestemmelsen.*

Forslag fra Svanhild P Hansen-Jægtnes:

*Jeg vil det skal tas opp dette med dyrehold, nærmere bestemt hundehold. I 2021 er det vel gått ut på dato at man ikke ønsker mulighet til hundehold i dette Borettslaget, eller? Hadde vært fint med en ny avstemning, og ikke minst høre grunnlaget for å stemme i mot.*

**I dag står det følgende i reglene:** «Det er tillatt å ha innekatter, fugler og smågnagere så lenge disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er forbudt!» Styret kan gi dispensasjon for dyr etter søknad, men dette gjelder kun ved f.eks.: tjenestehund. Å ha dyr fra før kvalifiserer ikke som dispensasjon. Tillatelse må innhentes i god tid før eventuell anskaffelse, og behovet må dokumenteres i søknaden.»

Om disse forslagene blir tatt til følge, medfører dette endring i husordensreglene til:

«Det er tillatt å ha **hund**, innekatter, fugler og smågnagere så lenge disse ikke er til sjenanse for naboene.»

**Styrets innstilling:**

Styret mener det er hensiktsmessig å endre pkt. 8 i husordensreglene til å tillate hund i Skøyenåsen borettslag. Hunder kan bidra til økt livskvalitet for mange og bidra positivt til folkehelsen. Innstillingen er med forbehold om av borettslaget innfører retningslinjer for hundehold som alle hundeeiere må signere på og sørge for å følge opp.

**Avstemming:**

Det stemmes først for eller mot om husordensreglene pkt. 8 skal endres.

Hvis flertallet stemmer for, stemmes deretter over:

1. Stemmer for at husordensreglenes pkt. 8 opprettholdes. «Det er tillatt å ha innekatter, fugler og smågnagere, så lenge disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er forbudt!»
2. Stemmer for å endre husordensreglenes pkt. 8 til: «Det er tillatt å ha **hund**, innekatter, fugler og smågnagere så lenge disse ikke er til sjenanse for naboene.» Styret gis fullmakt til å lage regler for hundehold, og disse må underskrives av alle hundeeiere.

**D) Forslag om oppføring av sykkelkur**

Styret har fått mange henvendelser som gjelder sykkelparkering i borettslaget. Dette er også en av tingene landskapsarkitekten har jobbet med å finne gode plasseringer for. Styret mener det er et behov for å sette opp sykkelparkering da det i dag ikke er gode løsninger for dette. Det er også viktig å jobbe for at flere har mulighet til å velge en mer miljøvennlig reiseform, og det vil derfor være fremtidsrettet å legge bedre til rette for økt sykkelbruk i borettslaget.

Styret har innhentet tilbud på å sette opp tre sykkelkur med strømtilgang og luft. Kostnadsramme ca. kr 1 million. Det er en stor investering, men det vil komme mange beboere til gode, og forhåpentligvis kunne bidra til at flere velger et miljøvennlig transportmiddel i hverdagen. Styret vil søke støtte til prosjektet fra Oslo kommune.

Det er planlagt etablert 3 sykkelkur med kostnadsramme ca. 1 million kroner. Dette inkluderer skur, innmat, opplegg for strøm/lys og luft stasjon. Dersom sykkelkurene blir veldig populære, vil det være aktuelt å se på mulighet for å sette opp flere skur på sikt.

**Avstemning:**

Det stemmes for eller mot om sykkelkur skal oppføres. (Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å bli vedtatt, jf. borettslagsloven § 8-9).

**E) Forslag fra Gitte Røberg om felling av trær**

I fjor ga jeg innspill vedr. de mange og høye trærne på det store fellesarealet mot ballbanen/lekeplassen ved Vetlandsveien 63, at noen av disse bør tas ned. Det ble blankt avvist med beskjed om at det ikke ville være aktuelt å ta opp på generalforsamlingen.

For en tid tilbake ble vi bedt om å komme med ønsker/innspill ifm parseller for dyrking av grønnsaker. I den anledning vil jeg på nytt ta opp dette med trærne.

Skal det anlegges parselhager her, noe som ville være utrolig hyggelig, mener jeg noen av trærne må tas ned. Rent bortsett fra at de stjeler lys og vann, vil jeg påstå at det ikke er særlig hyggelig med en slik høy og mørk vegg foran balkongene. Selv om det sikkert er delte meninger om skog. Jeg synes det er rart at innspill som dette bare avvises uten at flere har fått anledning til å uttale seg/stemme over det. Dersom folk skal begynne å dyrke her, ville det være naturlig å legge til rette for frukttrær og bærbusker, noe som kan plantes der hvor de svære, gamle trærne nå står.

**Styret innstilling:**

Styret ønsker å jobbe etter å bevare flest mulig av trærne i borettslaget. Dette er viktig både for trivsel, vindskjerming og ikke minst absorbering av regnvann.

Vi ønsker å følge anbefalinger fra trespesialist (arborrist) når det kommer til hvilke trær som bør felles av sikkerhetsmessige grunner, og hvilke trær som trenger å beskæres.

**Avstemning:**

Det stemmes først for eller mot trefelling.

Hvis flertallet stemmer for, stemmes deretter over:

1. Ja, vi følger anbefalingene fra spesialistene.
2. Vi fjerner flere trær etter anmodning fra andelseier.

**F) Forslag fra Jon Martin Kallevik om fibernett**

I disse tider med masse hjemmekontor og -skole har det til tider vært stor trafikk på internett i den enkelte leilighet og oppgang. Den største utfordringen er hastigheten når man benytter videokonferanse og eventuelt deler skjerm, filer eller video.

Som en følge av dette kunne det være klokt om vi i borettslaget fikk utredet om man skal oppgradere til fiber. Fiber er et produkt som har vært på markedet i rundt 10 år og alle kobberkablene vil vi uansett om kort tid bli tvunget til å bytte ut,

Nå er det mange forskjellige selskap som tilbyr fiber men også OBOS har nå opprettet ett selskap som heter OBOS opennet. <http://www.obosopennet.no>. Dette gir oss ingen bindingstid opp mot ett selskap som Telenor, Homenet, Get etc.

Det fine med OBOSopennet er at vi alle kan skreddersy hvilket tilbud vi ønsker oss enkeltvis, både når det gjelder internett og TV. Slik at de som skulle ønske seg masse «vanlig TV-kanaler» vil kunne få dette mens de som kun ønsker høyhastighetsinternett for streaming kan få det. Eller vi kan få en fellesløsning slik vi har i dag! Det gir også for de som evt velger vanlig tv fra RiksTV muligheten til og se tv på 4 steder (hytta,båten etc) inkludert i hjemmeabonnementet.

Sånn at forslaget er at styret får tillatelse til å kontakte OBOSopennet og andre leverandører for å inngå en avtale med den leverandøren de finner har det beste tilbudet som i størst grad ivaretar alle i borettslaget samt valgfrihet for beboerne med tanke på at vi skal kunne ha gode tv og internett løsninger for kommende år.

**Styrets innstilling:**

Styret er av den oppfatning at dette er en del av borettslagets drift og vil sette det opp på listen over ting vi skal jobbe med fremover. Avtalen vi har med Telenor i dag går ut i 2022, og det vil da være naturlig å ta en vurdering av alternative løsninger. Styret følger opp utbyggingen av fibernett i området, og vil ta dette med som et alternativ når vi neste år skal se på nye avtaler.

**Avstemning:**

Det stemmes først for eller mot fibernett.

Hvis flertallet stemmer for, stemmes deretter over:

1. Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
2. Generalforsamlingen ønsker at det skal innhentes tilbud på fibernett nå.



## **ANDRE INNMELDTE SAKER**

### **El bil-lading:**

Det har kommet inn flere ønsker om flere ladeplasser for El-bil. Styret jobber med å finne gode løsninger for å opprette flere plasser i borettslaget. Fra 01.01.21 ble det en endring i borettslagsloven som gir rett til å lade el bil på parkeringsplassen du har pr i dag. Vi må ta hensyn til kostnader og hva som er praktisk mulig.

Saken er under utredning, og vil legges frem på en senere generalforsamling.

### **Ventiler i garasjene:**

Det er kommet inn forslag om å installere ventiler i garasjene pga. problemer med fuktighet.

Dette blir gjort og dekkes av garasjefondet.

### **Toaletter i kjellere**

Styret har blitt gjort kjent med at det er et vedlikeholdsbehov på ekstra toalettene som befinner seg i kjeller i alle blokkene.

Toalettene har ikke vært oppgradert siden bygget stod nytt på 50 – tallet.

Det er en del av borettslagets eiendom som nå settes på vedlikeholds lista. I første omgang er det nødvendig med renhold. Vi skal innhente pris på nedvasking. I årene fremover må vi prioritere oppgradering til dagens standard.

### **Innvendig oppussing og fjerne gamle postkasser.**

I noen av blokkene står de gamle postkassene fremdeles i veggen.

Disse skal fjernes. Det er også med i våre planer at alle oppganger skal males innvendig. Vi håper å ferdigstille dette i løpet av året, men senest i 2023.

### **Elektriske dørpumper**

Etter styrets oppfatning inngår dette i vedlikehold.

Vi vil i årene fremover ha en plan på oppgradering av dører og callinganlegg. I den prosessen vil vi se på gode løsninger for døråpning.

### **Obos nøkkel**

Det er kommet forslag om innføring av Obos nøkkel i Skøyenåsen borettslag.

Dette er en sak vi vil se nærmere på. Styret anser at denne saken inngår i ordinært vedlikehold og vil vurdere saken.



## **VALGKOMITEENS INNSTILLING**

Det er både veldig hyggelig, og ikke minst bra, at det var så mange som ønsket å stille til valg i år. Styret har på styremøtet 17.03.21 vedtatt å utvide styret med 1 medlem, og det velges derfor to personer inn i styret i år.

Følgende har sagt seg villig til å stille som styremedlem for 2 år:

- Elzbieta Hansen Solbergliveien 89E
- Dag Rune Svendsen Solbergliveien 89 C
- Hanna Granlie Solbergliveien 91 B
- Mohammed Iqbal Vetlandsveien 67 B
- Catalina Balas Solbergliveien 89 D

Stiller til valg som varamedlem for 1 år:

- Thomas Vikstvedt-Arntzen Filerveien 17

**Valgkomiteens innstilling:**

**A) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

- Elzbieta Hansen Solbergliveien 89 E
- Dag Rune Svendsen Solbergliveien 89 C

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

- Anne Gunn Knudsen Solbergliveien 87 D
- Rune Klausen Døskeland Solbergliveien 91 D
- Ragnhild Løland Bergh Solbergliveien 87 E

**B) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Hanna Granlie Solbergliveien 91 B
2. Mohammed Iqbal Vetlandsveien 67 B
3. Thomas Vikstvedt-Arntzen Filerveien 17
4. Catalina Balas Solbergliveien 89 D

**C) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

- Rune Klausen Døskeland (delegert) Solbergliveien 91 D
- Anne Gunn Knudsen (vara) Solbergliveien 87 D

**D) Som valgkomité for 1 år foreslås:**

- Arzoo Khan Solbergliveien 91 D
- Elzbieta Hansen (representant fra styret) Solbergliveien 89 E

**E) Som representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:**

- Rune Klausen Døskeland (representant) Solbergliveien 91 D
- Anne Gunn Knudsen (vara) Solbergliveien 87 D

**F) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

Ingen har stilt til valg til velferdsutvalget

Oslo, mars 2021

I valgkomiteen for Skøyenåsen borettslag

*Arzoo Khan /s/ Ragnhild Løland Bergh /s/*