



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 477 637	4 260 355
Sum inntekter		4 477 637	4 260 355
Kostnader			
Lønnskostnad		125 150	125 510
Annen driftskostnad		1 919 508	3 279 583
Sum kostnader		2 044 658	3 405 093
Driftsresultat		2 432 979	855 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 880	8 285
Sum finansinntekter		2 880	8 285
Annen finanskostnad		536 919	682 777
Sum finanskostnader		536 919	682 777
Netto finans		-534 039	-674 492
Ordinært resultat før skattekostnad		1 898 940	180 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 898 940	180 770
Årsresultat		1 898 940	180 770
Totalresultat		1 898 940	180 770
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 898 940	180 770
Sum overføringer og disponeringer		1 898 940	180 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 790 000	68 790 000
Sum varige driftsmidler		68 790 000	68 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		68 790 000	68 790 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 946	476 270
Sum fordringer		84 946	476 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 155	1 206 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 155	1 206 276
Sum omløpsmidler		1 460 101	1 682 546
SUM EIENDELER		70 250 101	70 472 546

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 974 170	24 075 230
Sum opptjent egenkapital		25 974 170	24 075 230
Sum egenkapital		25 981 270	24 082 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 600 693	25 320 753
Øvrig langsiktig gjeld		20 629 900	20 629 900
Sum annen langsiktig gjeld		44 230 593	45 950 653
Sum langsiktig gjeld		44 230 593	45 950 653
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 321	4 093
Leverandørgjeld		21 228	435 470
Annen kortsiktig gjeld		14 689	
Sum kortsiktig gjeld		38 238	439 563
Sum gjeld		44 268 831	46 390 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 250 101	70 472 546



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skullerudenga Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.april kl.09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.april kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Skullerudenga Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.april kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.april kl. 09.

Selskapsnummer: 0631 **Selskapsnavn** Skullerudenga Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ingrid Grimestad og Silje Larsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

5. Forslag fra styret om endring i vedtektenes punkt 4-2 (3).

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Forslag fra andelseier om å endre i husordensreglenes punkt §2 Ro.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**7.Forslag fra styret om å fjerne lekeplassen**

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
------------	--	------------	--

8.Forslag fra beboer Ingrid Grimestad om å pusse opp inngangsdørene til leilighetene med maling eller folie.

For		Mot	
------------	--	------------	--

9.Forslag fra styret om innhenting av tilbud eventuelt igangsette tiltak om nedgravde søppelbrønner, under forutsetning av at kostnadene dekkes gjennom driftsbudsjettet

For		Mot	
------------	--	------------	--

10.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem (2 år)	Ivan Holt	
Styremedlem (2 år)	Kari Rørhus	
Varamedlem (1 år)	Håvard Kvalbein Skjørestad	
Varamedlem (1 år)	Ingrid Grimestad	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges 1 delegert med 1 varadelegert

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert (1 år)	Ivan Holt	
Varadelegert (1 år)	Nikolai Ebert Nilsen	

Skjemaet legges styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Ekstra stemmeseddel til generalforsamlingen
Skullerudenga Borettslag, for deg som ikke deltar på vibbo.no

Etter at deres innkalling til generalforsamling gikk i trykk, har styret mottatt informasjon om flere som stiller til valg.

10.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem (2 år)	Ivan Holt	
Styremedlem (2 år)	Kari Rørhus	
Varamedlem (1 år)	Håvard Kvalbein Skjørestad	
Varamedlem (1 år)	Ingrid Grimestad	
Varamedlem (1 år)	Heidi Unhjem	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges 1 delegert med 1 varadelegert

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert (1 år)	Ivan Holt	
Varadelegert (1 år)	Nikolai Ebert Nilsen	

Valg av valgkomite

Det skal velges 2 kandidater til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite (1 år)	Kjersti Berger	
Valgkomite (1 år)	Kari Mette Nordheim	

Skjemaet legges styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Mvh

Styret i Skullerudenga Borettslag

Oslo, 08.04.2021.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skullerudenga Borettslag
Avholdes digitalt på Vibbo.no.
Møtet åpnes 21. april kl 09.00 og lukkes 24.april kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

Som protokollvitner er foreslått Ingrid Grimestad og Silje Larsen.

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret om endring i vedtektenes punkt 4-2 (3).

Forslaget krever 2/3 flertall

6. Forslag fra andelseier om å endre i husordensreglenes punkt §2 Ro.

7. Forslag fra styret om å fjerne lekeplassen

Forslaget krever 2/3 flertall

8. Forslag fra beboer Ingrid Grimestad om å pusse opp inngangsdørene til leilighetene med maling eller folie.

9. Forslag fra styret om innhenting av tilbud eventuelt igangsette tiltak om nedgravde søppelbrønner, under forutsetning av at kostnadene dekkes gjennom driftsbudsjettet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.03.2021

Styret i Skullerudenga Borettslag

Leif Mjør-Grimsrud /s/ Ivan Holt /s/ Frode Eiby Lauritsen /s/ Nikolai Ebert Nilsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Mjør-Grimsrud	Johan Scharffenbergs V 99
Nestleder	Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Frode Eiby Lauritsen	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Trond-Emil Haukeland	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Heidi Unhjem	Johan Scharffenbergs V 99

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ivan Holt		Johan Scharffenbergs V 99
Varadelegert		
Frode Eiby Lauritsen		Johan Scharffenbergs V 99

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skullerudenga Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

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

Johan Scharffenbergs vei 99

Gårds- og bruksnummer:
168 86

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skullerudenga Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 177 637.

Dette er kr 53 637 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra strøm til El-biler i garasjen.

Andre inntekter består av kontantoppgjør fra IF i forbindelse med ekstraarbeid for vannskade i 2019, ladeplass el bil og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 044 658.

Dette er kr 254 842 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Konsulentbistand, hvor avviket skyldes mindre behov for bistand enn forutsatt.
- Drift og vedlikehold, hvor avviket skyldes mindre kostnader til det generelle behovet enn vi antok.
- Energi/fyring, hvor avviket skyldes pris/forbruk.

Resultat

Årets resultat på kr 1898 940 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 300 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 598 940.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 421 863 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 563 000 til vedlikehold som omfatter el-bil prosjekt samt det generelle vedlikeholdt i borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 17 987. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudenga Borettslag.

Lån

Skullerudenga Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt .

Tre lån til en flytende rentesats på 1,8%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 110 945 ink.mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 113 716 ink.mva

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skullerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skullerudenga 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 budsjetttall 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 – Skullerudenga 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 lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 242 983	1 602 902	1 242 983	1 421 863
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 898 940	180 770	1 108 500	1 315 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	7 227 612	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 420 060	-7 553 992	-1 341 000	-1 491 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-300 000	-214 309	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		178 880	-359 919	-232 500	-176 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 421 863	1 242 983	1 010 483	1 245 863
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 460 101	1 682 546		
Kortsiktig gjeld		-38 238	-439 563		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 421 863	1 242 983		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 397 639	1 454 299	1 510 907	1 361 100
Innkrevde felleskostnader	2	2 717 918	2 577 996	2 613 093	2 727 900
Andre inntekter	3	62 080	13 751	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 177 637	4 046 046	4 124 000	4 089 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-15 510	-21 000	-16 000
Styreonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 545	-5 000	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-40 000	0	-40 000	0
Forretningsførerhonorar		-110 945	-108 130	-111 000	-114 000
Konsulentonorar	7	-9 776	-8 461	-20 000	-10 000
Kontingenter		-14 200	-14 200	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-347 025	-1 732 274	-453 000	-563 000
Forsikringer		-396 555	-370 704	-397 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-374 303	-344 895	-375 000	-379 000
Energi/fyring		-113 379	-184 084	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 957	-327 230	-338 000	-332 000
Andre driftskostnader	10	-194 823	-184 604	-215 500	-248 000
				-2 299	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 044 658	-3 405 093	500	-2 356 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 132 979	640 953	1 824 500	1 733 000
Innbetalt andel fellesgjeld		300 000	214 309	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 432 979	855 262	1 824 500	1 733 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 880	8 285	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-536 919	-682 777	-720 000	-422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-534 039	-674 492	-716 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		1 898 940	180 770	1 108 500	1 315 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 898 940	180 770		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 490 000	64 490 000
Tomt		4 300 000	4 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		68 790 000	68 790 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		82 855	473 019
Andre kortsiktige fordringer	14	2 091	3 251
Driftskonto OBOS-banken		830 946	664 676
Sparekonto OBOS-banken		544 209	541 600
SUM OMLØPSMIDLER		1 460 101	1 682 546
SUM EIENDELER		70 250 101	70 472 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	15	25 974 170	24 075 230
SUM EGENKAPITAL		25 981 270	24 082 330
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 600 693	25 320 753
Borettsinnskudd	17	20 629 900	20 629 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 230 593	45 950 653
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 228	435 470
Påløpte renter		2 321	4 093
Annen kortsiktig gjeld	18	14 689	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 238	439 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 250 101	70 472 546
Pantstillelse	19	76 782 900	76 782 900
Garantiansvar		0	0

Styret i Skullerudenga Borettslag
Oslo, 08.03.2021

Leif Mjør-Grimsrud /s/ Frode Eiby Lauritsen /s/ Nikolai Ebert Nilsen /s/ Ivan Holt /s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 565 168
Garasje	127 400
Strøm elbil	33 900
Kapitalkostnader på IN-lån	1 408 442
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-10 803
Overført til kapitalkostnader	-1 397 639
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 726 468

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 350
Kapitalkostnader på IN-lån	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 717 918

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kontantoppgjør fra If for ekstraarbeid vannskade 2019	54 780
Ladeplass el-bil	6 000
Nøkler	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	62 080

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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 og andre honorarer.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000. I tillegg ekstra honorar til styret for perioden 2019/2020 på kr 40 000 under andre honorarer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 776
SUM KONSULENTHONORAR	-9 776

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

Drift/vedlikehold bygninger	-140 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 043
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 216
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 025

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 414
Renovasjonsavgift	-120 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-374 303

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 675
Verktøy og redskaper	-1 445
Lyspærer og sikringer	-285
Vaktmestertjenester	-45 184
Renhold ved firmaer	-82 461
Snørydding	-33 611
Sms fra styrerommet	-359
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-971
Andre kontorkostnader	-387
Telefon, heisalarm	-3 331
Porto	-1 080
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-194 823

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 609
SUM FINANSINTEKTER	2 880

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-387 731
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-127 778
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-21 410
SUM FINANSKOSTNADER	-536 919

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005. 64 490 000

SUM BYGNINGER 64 490 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.168/bnr.86

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån 2 091

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 2 091

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 15 069 297

Egenkapital fra IN tidligere 18 512 683

Egenkapital fra IN 2020 300 000

Reduksjon EK fra IN -7 907 810

SUM ANNEN EGENKAPITAL 25 974 170

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBBK01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter pr. 31.12.20 er 1,80 %. Løpetiden er 22

år.

Opprinnelig, 2005 -48 153 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 11 323 136

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 009 908

Nedbetalt tidligere, IN 18 512 683

Nedbetalt i år, IN 300 000

-17 007 273

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



OBOS Boligkreditt AS (OBBK02, opprinnelig EIKA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-6 227 612

Nedbetalt tidligere

202 082

Nedbetalt i år

369 281

-5 656 249

OBOS Boligkreditt AS (OBBK03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

21 958

Nedbetalt i år

40 871

-937 171

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-23 600 693****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005

-20 629 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-20 629 900****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember)

-14 689

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-14 689****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

20 629 900

Pantelån

23 600 693

Beregnete IN-forpliktelser

10 904 873

TOTALT**55 135 466**

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

Bygninger

64 490 000

Tomt

4 300 000

TOTALT**68 790 000**

Forslag til generalforsamlingen

5. Forslag fra styret om endring i vedtektenes punkt 4-2 (3).

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. Styret anbefaler derfor at vedtektenes 4-2 (3) endres i samsvar med forslaget nedenfor.

Dagens tekst:

«(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Foreslås endret til:

«(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

6. Forslag fra andelseier om endring i Husordensreglenes punkt 2. Ro

Dagens tekst

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder ute.

Mellom kl. 22.00 og kl.07.00 skal det være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er ikke tillatt mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager, ei heller på søndager og helligdager.

På lørdager ikke etter kl 18.00.

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



Foreslås endret til

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder ute. Mellom kl. 22.00 og kl.07.00 skal det være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er ikke tillatt mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager, ei heller på søndager og helligdager.

På lørdager ikke etter kl 16.00.

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

7. Forslag fra styret om å fjerne lekeplassen

Styret foreslår å fjerne lekeplassen.

I det man har fått en stor barnehage med lekeplass som nærmeste nabo har man ikke lenger noe behov for egen lekeplass.

Forslaget krever 2/3 flertall

8. Forsalg fra beoer Ingrid Grimestad om å pusse opp inngangsdørene til leilighetene med maling eller folie

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

9. Forslag fra styret om innhenting av tilbud eventuelt igangsette tiltak om nedgravde søppelbrønner, under forutsetning av at kostnadene dekkes gjennom driftsbudsjettet

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til nedgravde søppelbrønner, på grunn av mye søppel som blir hensatt på felleareal.

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.



10. VALG

Styreleder er ikke på valg

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99
Kari Rørhus	Johan Scharffenbergs V 99

Styremedlem som ikke er på valg:

Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
----------------------	---------------------------

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Håvard Kvalbein Skjørestad	Johan Scharffenbergs V 99
Ingrid Grimestad	Johan Scharffenbergs V 99

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99
-----------	---------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
----------------------	---------------------------



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Programmering av fjernkontroller for garasje.
Nyhetsbrev.
Avholdt og arrangert dugnader.
Oppfølging av service og vedlikeholdsoppgaver.
Administrert garasjeplasser og boder.
Økonomioppfølging.
Administrert generell aktivitet og spørsmål fra beboere.
Innhentet tilbud på diverse arbeider.
HMS inspeksjon av bygget.
Opprettet aqvadren foran garasjeport
Kommunikasjon med Oslo Kommune ang. erstatning for ekspropriert landområde.
Gravd to nye grøfter med dreneringer bak bygget.
Fått oversikt over alle boder og fordelt slik at alle har en bod hver.
Startet anbudsprosessen i forbindelse el-billading.

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

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

Bodplass og Parkering

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

Nøkler

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

Skilt

Skilt til postkasse kan bestilles på www.posten.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudenga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Opparbeidet 2 store grøfter med puk og dreneringsledninger på bakside av bygg.
Anlagt aqvadren foran garasjeport samt ny avløpsrør fra garasje og ut.
- 2019 Opparbeidet lademuligheter for el-biler i garasje.
Utskifting av verandadører, samt stue og soveromsvinduer.
- 2017 Skiftet ventilasjonsmotor på tak
- 2014 Ferdigstilt rehabilitering av fasader.
- 2013 Skiftet tak og malt samtlige uteboder.
Påbegynt rehabilitering fasader.
- 2011 Totalrehabilitering av tak, og tilhørende avløpsrør.
- 2010 Oppføring av brannvegg ved vv beredere.
- 2009 Oppgradert lekeplass.
- 2009 Nye varmtvannsberedere.
- 2009 Reparert tak.
- 2006 Nytt porttelefonanlegg.
- 2006 Asfaltering av parkeringsplasser