



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 203 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENTORGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 985 448	12 589 728
Sum inntekter		16 985 448	12 589 728
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 770 371	5 726 195
Sum kostnader		3 968 551	5 931 575
Driftsresultat		13 016 897	6 658 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 459	12 271
Sum finansinntekter		8 459	12 271
Annen finanskostnad		2 465 185	3 092 366
Sum finanskostnader		2 465 185	3 092 366
Netto finans		-2 456 726	-3 080 095
Ordinært resultat før skattekostnad		10 560 171	3 578 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 560 171	3 578 059
Årsresultat		10 560 171	3 578 059
Totalresultat		10 560 171	3 578 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 560 171	3 578 059
Sum overføringer og disponeringer		10 560 171	3 578 059



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		416 835 984	415 448 754
Sum varige driftsmidler		416 835 984	415 448 754
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		416 835 984	415 448 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 091	316 673
Sum fordringer		12 091	316 673
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 452	1 680 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 199 452	1 680 979
Sum omløpsmidler		2 211 543	1 997 652
SUM EIENDELER		419 047 526	417 446 407

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		745 000	745 000
Sum innskutt egenkapital		745 000	745 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		168 562 720	158 002 549
Sum opptjent egenkapital		168 562 720	158 002 549
Sum egenkapital		169 307 720	158 747 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 936 261	133 628 263
Øvrig langsiktig gjeld		124 617 000	124 617 000
Sum annen langsiktig gjeld		249 553 261	258 245 263
Sum langsiktig gjeld		249 553 261	258 245 263
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 582	18 305
Leverandørgjeld		175 964	431 991
Annen kortsiktig gjeld			3 299
Sum kortsiktig gjeld		186 546	453 595
Sum gjeld		249 739 807	258 698 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		419 047 526	417 446 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426776

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 203 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØVENTORGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 992 203 420
SKØYENTORGET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 985 448	12 589 728
Sum inntekter		16 985 448	12 589 728
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	205 380
Annen driftskostnad		3 770 371	5 726 195
Sum kostnader		3 968 551	5 931 575
Driftsresultat		13 016 897	6 658 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 459	12 271
Sum finansinntekter		8 459	12 271
Annen finanskostnad		2 465 185	3 092 366
Sum finanskostnader		2 465 185	3 092 366
Netto finans		-2 456 726	-3 080 095
Ordinært resultat før skattekostnad		10 560 171	3 578 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 560 171	3 578 059
Årsresultat		10 560 171	3 578 059
Totalresultat		10 560 171	3 578 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 560 171	3 578 059
Sum overføringer og disponeringer		10 560 171	3 578 059



Sum opptjent egenkapital	168 562 720	158 002 549
Sum egenkapital	169 307 720	158 747 549
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124 936 261	133 628 263
Øvrig langsiktig gjeld	124 617 000	124 617 000
Sum annen langsiktig gjeld	249 553 261	258 245 263
Sum langsiktig gjeld	249 553 261	258 245 263
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 582	18 305
Leverandørgjeld	175 964	431 991
Annen kortsiktig gjeld		3 299
Sum kortsiktig gjeld	186 546	453 595
Sum gjeld	249 739 807	258 698 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	419 047 526	417 446 407



Organisasjonsnr: 992 203 420
SKØYENTORGET 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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skøyentorget 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 19.05.2021 kl. 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.2021 kl. 18:00

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 avgj 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skøyentorget Borettslag
avholdes 19.05.2021 kl. 18:00 – 27.05.2021 kl. 18:00 på vibbo.no/638.**

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av protokollvitner**
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultatoverføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021**
- 5. Sak A - Vedtektsendring – endring i borettslagsloven om korttidsutleie**
- 6. Sak B - Forslag til endring i husordensreglene §2**
- 7. Sak C - Forslag til endring i husordensreglene §7**
- 8. Sak D- Forslag til nytt punkt i husordensreglene §10**
- 9. Valg av tillitsvalgte**
Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2varamedlemmer for 1 år
- 10. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**
- 11. Valg av valgkomité**



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Aamodt	Karenslyst Allé 50
Nestleder	Valentina Marino	Karenslyst Allé 40
Styremedlem	Ingrid Berg Johnsen	Karenslyst Allé 42
Styremedlem	Kave Nasiri	Karenslyst Allé 42
Varamedlem	Krystyna M K Andersen	Karenslyst Allé 48
Varamedlem	Ann-Kristin Lindgren Mathiesen	Karenslyst Allé 50
Varamedlem	Kristian Wæraas	Karenslyst Allé 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kave Nasiri Karenslyst Allé 42

Varadelegert

Marianne Aamodt Karenslyst Allé 50

Valgkomiteen

Svein Erik Gåsvand Heglum Karenslyst Allé 42
Inger-Margrethe Lunde Karenslyst Allé 42

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skøyentorget Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Skøyentorget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992203420, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Karenslyst Allé 40
Karenslyst Allé 42
Karenslyst Allé 44
Karenslyst Allé 46
Karenslyst Allé 48
Karenslyst Allé 50

Gårds- og bruksnummer :
3 638

Første innflytting skjedde i 2008.

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.

Skøyentorget 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 rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 10 523 548.

Dette er kr 480 452 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader i 2020 enn budsjettet, som følge av innbetalinger fra andelseiere på IN-ordningen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 968 551.

Dette er kr 1 512 149 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, kostnader til sameie, lave energi kostnader og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 10 560 171 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. 6 461 900 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 4 098 271.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr. 2 024 997 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 budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560 000 til ordinær drift.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Lån

Skøyentorget Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har per 25.03.2021 flytende rente på 1,55 %. Lånet er ferdig nedbetalt i 2060. 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

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5 % til kr. 164 680.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.21. Som følge av at kostnader til TV har gått ut av felleskostnadene, valgte styret å redusere felleskostnader med 5 % fra 01.04.21.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i Skøyentorget Eierseksjonssameie (SES), som i sin tur er medeier i sameiet Sjølyststranda Drift (SDS) og Sjølyststranda Garasje (SGS). Kostnader som belastes via SES er kommunale avgifter, forsikring, fjernvarme og bygningsmessig



drift/vedlikehold. Kostnader som belastes SDS er utgifter i forbindelse med drift av miljølokket, grøntanlegg og renovasjon.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameier pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Skøyentorget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Uavhengig revisors beretning - Skøyentorget Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKØYENTORGET BORETTSLAG ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

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.	1 544 058	2 069 707	1 544 058	2 024 997
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	10 560 171	3 578 059	2 154 300	4 547 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 230 102	-2 122 015	-2 046 000	-2 415 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-6 461 900	-1 981 693	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	58 754	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-1 445 984	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	480 939	-525 649	108 300	2 132 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 024 997	1 544 057	1 652 358	4 157 297
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 211 543	1 997 652		
Kortsiktig gjeld	-186 546	-453 595		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 024 997	1 544 057		



SKØYENTORGET BORETTSLAG ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 693 884	5 213 974	5 183 916	4 349 100
Innkrevde felleskostnader	2	5 820 564	5 316 814	5 820 084	6 111 900
Andre inntekter	3	9 100	77 247	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 523 548	10 608 035	11 004 000	10 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 180	-25 380	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-7 825	-7 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-160 665	-156 590	-160 700	-164 700
Konsulenthonorar	7	-9 013	-33 150	-20 000	-20 000
Kontingenter		-29 800	-29 800	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-371 909	-516 301	-500 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	2 352	-140	0	0
Kostnader sameie	20	-2 137 040	-3 731 633	-3 203 000	-3 528 000
Energi/fyring		-288 222	-456 270	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-618 043	-570 361	-603 000	-640 000
Andre driftskostnader	10	-150 206	-224 950	-300 000	-317 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 968 551	-5 931 575	-5 480 700	-5 923 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 554 997	4 676 460	5 523 300	4 547 300
Innbetalt andel fellesgjeld		6 461 900	1 981 693	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 016 897	6 658 153	5 523 300	4 547 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 459	12 271	0	0
Finanskostnader	12	-2 465 185	-3 092 366	-3 369 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 456 726	-3 080 095	-3 369 000	0
ÅRSRESULTAT		10 560 171	3 578 059	2 154 300	4 547 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 560 171	3 578 059		



SKØYENTORGET BORETTSLAG ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	373 857 520	373 857 520
Tomt		41 532 480	41 532 480
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 445 984	58 754
SUM ANLEGGSMIDLER		416 835 984	415 448 754
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	294 120
Andre kortsiktige fordringer	14	12 091	22 553
Driftskonto OBOS-banken		1 187 927	674 302
Sparekonto OBOS-banken		1 011 525	1 006 677
SUM OMLØPSMIDLER		2 211 543	1 997 652
SUM EIENDELER		419 047 526	417 446 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 5000		745 000	745 000
Annen egenkapital	15	168 562 720	158 002 549
SUM EGENKAPITAL		169 307 720	158 747 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	124 936 261	133 628 263
Borettsinnskudd	17	124 617 000	124 617 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		249 553 261	258 245 263
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		175 964	431 991
Påløpte renter		10 582	18 305
Annen kortsiktig gjeld		0	3 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 546	453 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		419 047 526	417 446 407
Pantstillelse	18	415 390 000	415 390 000
Garantiansvar	19	38 905	606 108



12

Skøyentorget Borettslag

Oslo, 06.04.2021
Styret i Skøyentorget Borettslag

Marianne Aamodt /s/

Ingrid Berg Johnsen /s/

Kave Nasiri /s/

Valentina Marino /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektføres 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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Fra i år blir andeler innarbeidet på grunnlag av innværende godkjente årsregnskap. Virkning i overgangsåret er at andeler for både innværende og fjorårets regnskap er innarbeidet i årets regnskap.

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

Felleskostnader	5 820 564
Eiendomsskatt	28 388
Ompostert kostnadskonto for eiendomsskatt	-28 388
Kapitalkostnader på IN-lån	4 781 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-87 776
Overført til kapitalkostnader	-4 693 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 820 564

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning	1 200
Nettinnbetalinger	250
Nøkler	7 650
SUM ANDRE INNTEKTER	9 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 180

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 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 013
SUM KONSULENTHONORAR	-9 013

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

Drift/vedlikehold bygninger	-132 488
Drift/vedlikehold VVS	-1 538
Drift/vedlikehold elektro	-109 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 860
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 909

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	2 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	2 352

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-136 872
Andre fremmede tjenester	-1 499
Trykksaker	-2 213
Andre kontorkostnader	-3 736
Porto	-2 949
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 206

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 848
Andre renteinntekter SES	3 205
SUM FINANSINNTEKTER	8 459

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 463 782
Andel rentekostnader SES	-1 379
Andre rentekostnader	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-2 465 185

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

Kostpris/bokført verdi 2008	373 857 520
SUM BYGNINGER	373 857 520

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.3/bnr.638

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**

Avregning IN-lån	12 091
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 091

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	32 354 144
Egenkapital fra 2020	145 200 207
Egenkapital fra IN tidligere	6 461 900
Reduksjon EK fra IN	-15 453 531
SUM ANNEN EGENKAPITAL	168 562 720

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**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 1,55 %, løpetid 51 år	
Opprinnelig, 2008	-290 773 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 944 530
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 230 102
Nedbetalt tidligere, IN	145 200 207
Nedbetalt i år, IN	6 461 900
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-124 936 261

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-124 617 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-124 617 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 617 000
Pantelån	124 936 261
Beregnete IN-forpliktelser	136 208 576
TOTALT	385 761 837

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

Bygninger	373 857 520
Tomt	41 532 480
TOTALT	415 390 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet er en seksjon i Skøyentorget Eierseksjonssameie (SES). Borettslagets andel er 9217/11576. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Skøyentorget Eiersseksjonssameie.

Selskapets andel i SES vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg" og er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år.

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader SES".

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for i år og i fjor.

Innkommne forslag

Sak A - Vedtektsendring – endring i borettslagsloven om korttidsutleie

Forslag fra styret.

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 overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate 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 en ny setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen 4-2 om overlating av bruk underpunkt (3). Etter siste setning tilføyes ny bestemmelse (uthevet tekst), slik at underpunktet får følgende ordlyd:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.**

Forslag til vedtak: Endringen tas inn i vedtektene
Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget godkjennes.



Sak B - Forslag til endring i husordensreglene §2

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Nåværende §2:

§ 2 Ro

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

Endres til:

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager utenfor tidsrommet kl.20.00-07.00. På søndager og offentlige helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid.

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

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget godkjennes

Sak C - Forslag til endring i husordensreglene §7

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Nåværende §7

Renhold av felles trapper og uteområder utføres av beboerne etter tur. Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Endres til:

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det skal ikke oppbevares eiendeler utenfor egen inngangsdør, egen bod eller i fellesarealet for øvrig.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget godkjennes



Sak D- Forslag til nytt punkt i husordensreglene §10

Forslag fra styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker å legge til et punkt i husordensreglene som gjelder postkasseskilt. Styret forslår følgende tillegg:

Ny § 10

Postkasseskilt

Navneskilt på postkassene skal være i hvit plast med trykte sorte bokstaver i størrelse 93x58. Mere informasjon finne på Vibbo.no/638

Forslag til vedtak: Nytt punkt legges inn i husordensreglene

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget godkjennes



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Valentina Marino Karenslyst Allé 40

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ann-Kristin Mathiesen Karenslyst Allé 50

Fredrik Sande Karenslyst Allé 40

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Valentina Marino Karenslyst Allé 40

Kave Nasiri Karenslyst Allé 42

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lise-Terese Rist Karenslyst Allé 42

2. Kristian Wærås Karenslyst Allé 48

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ann-Kristin Mathiesen Karenslyst Allé 50

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Valentina Marino Karenslyst Allé 40

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Svein Erik G. Heglum Karenslyst Allé 42

Inger-Margrethe Lunde Karenslyst Allé 42

I valgkomiteen for Skøyentorget Borettslag

Svein Erik Gåsvand Heglum
Inger-Margrethe Lunde



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I perioden siden sist årsmøte har det vært avholdt 16 styremøter, som har vært administrert gjennom Styrommet.no. Styret har også hatt flere møter med våre samarbeidspartnere for å følge opp leveranser. Det har vært kommunisert med beboere gjennom e-post, telefon og Vibbo. Vibbo er styrets foretrukne kommunikasjonskanal.

Styrets leder er pålagt hovedansvar for HMS. Styret har gått regelmessige HMS runder i fellesarealet. SDS har gjennomført HMS runder på fellesareal.

Styret har også hatt representanter i SGS, SDS og SES, hvor det har vært jevnlig møtevirkosomhet.

Forøvrig har styret hatt mange beboerhenvendelser på telefon, sms, mail og på Vibbo. Styret har ellers jobbet med skifte av ny internettleverandør, samt sanering av kre og møll. Det har også vært jobbet med generelt vedlikehold og drift, parkeringsbevis, framleie, økonomi og adgangskontroll. Det er et kontinuerlig arbeid med å avdekke ulovlig framleie

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo.no/638 eller på telefon mandag – torsdag kl. 17:00 – 20:00.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester og renhold

Sjølyststranda Driftssameie har avtale med ISS facilities om utvendig driftstjeneste rundt byggene. Avtalen omfatter bl.a. tømning av avfallsbeholdere og plukking av søppel, feiing og spyling foran inngangene, snørydding og strøing, skiftning av defekte lyskilder i fellesarealene og ettersyn av tekniske anlegg.

SBL har avtale med Coor Cleaning for renhold av innvendig fellesarealer.

Det er installert kameraovervåking i garasjeanlegg og ved inngangspartier, samt i bod-områder i fellesgang U1.

Parkering

Retten til bruk av parkeringsplasser er knyttet til en eierseksjon eller borettsandel gjennom en tinglyst erklæring på eiendommen gnr. 303, bnr. 2. Dette betyr at det er den som til enhver tid er eier av eierseksjonen eller borettsandelen som har rett til bruk av parkeringsplassen. De ulike parkeringsplassene er tildelt bruksretthaver ved kjøp. Det er styret i SGS ved forretningsfører som fører en bruksplan med fordelingen. Denne anses som et vedlegg til vedtektene. Internt bytte skal derfor meddeles styret og forretningsfører.

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer:

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over hvem som har meldt fra til styret om ønske å leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår, når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Nøkler/skilt

Elektroniske nøkler til fellesområder og programmering av navn til ringetablå kan bestilles på vibbo.no/638. Informasjon om hvor postkasseskilt kan bestilles, finnes på vibbo.no/638.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587814. 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 slokkeutstyr 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 felleslån. 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.

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. Skøyentorget 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.

Internett

Skøyentorget borettslag har avtale med OBOS OpenNet om leveranse av fibernett. Spørsmål om internett kan rettes til OBOS OpenNet sin kundeservice på telefonnummer



21 01 61 50 eller på epost service@opennet.no. Ønsker du tilbud fra TV-leverandør kan du kontakte OBOS OpenNet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering til fibernett.
2013	Oppgradering elektronisk adgangskontroll



SKØYENTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 992 956 208, KUNDENR. 655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 906 006	3 627 154	3 839 000	4 424 000
Andre inntekter	3	279 140	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 185 146	3 627 154	3 839 000	4 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-67 250	-65 545	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-7 380	-300	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-427 987	-342 991	-210 000	-550 000
Forsikringer		-186 918	-139 361	-121 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-522 997	-477 737	-523 000	-578 000
Andre anlegg	10	-3 123 135	-2 829 852	-3 123 100	-3 112 000
Andre driftskostnader	11	-68 539	-66 184	-78 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 456 297	-3 973 236	-4 174 100	-4 600 000
DRIFTSRESULTAT		-271 151	-346 082	-335 100	-176 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 206	3 192	0	0
Finanskostnader	13	-62	-2 186	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 144	1 005	0	0
ÅRSRESULTAT		-270 007	-345 076	-335 100	-176 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-73 792	-345 076		
Udekket tap		-196 215	0		



SKØYENTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 992 956 208, KUNDENR. 655

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		16 864	0
Kortsiktige fordringer	14	214 377	193 807
Driftskonto OBOS-banken		227 679	385 160
Sparekonto OBOS-banken		1 239	100 932
SUM OMLØPSMIDLER		460 160	679 900
SUM EIENDELER		460 160	679 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	73 792
Udekket tap	15	-196 215	0
SUM EGENKAPITAL		-196 215	73 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	1, 17	427 887	427 887
SUM LANGSIKTIG GJELD		427 887	427 887
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 983	146 574
Annen kortsiktig gjeld	16	215 505	31 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 488	178 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		460 160	679 900
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	2 698 764	2 698 764

Oslo, 14.04.2020

Styret i Skøyentorget Eierseksjonssameie

Pål Svensson /s/

Ove Skaugrud /s/

Hans Petter Styrevik /s/



Sjølyststranda Driftsameie RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	210	513 014	7 723 944	11 271 000	11 526 000
Andre inntekter	3	1 391 607	56 691	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 904 621	7 780 635	11 271 000	11 526 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-11 233	-10 189	-10 200	-10 200
Forretningsførerhonorar		-82 863	-80 683	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-41 537	-23 030	-100 000	-50 000
Kontingenter		0	-400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 354 659	-2 880 146	-2 175 000	-3 195 000
Forsikringer		-36 459	-33 758	-36 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-556 362	-511 362	-557 000	-581 955
Energi/fyring	10	-5 263 999	-5 288 903	-6 500 000	-6 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-17 283	-17 103	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	11	-1 070 010	-934 035	-836 000	-1 106 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 628 373	-9 973 578	-10 511 200	-11 282 155
DRIFTSRESULTAT		2 276 249	-2 192 943	759 800	243 845
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 563	5 405	0	0
Finanskostnader	13	-906	-3 455	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 657	1 950	0	0
ÅRSRESULTAT		2 277 905	-2 190 993	759 800	243 845
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		550 986	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-464 073		
Udekket tap			0-1 726 919		
Reduksjon udekket tap		1 726 919	0		



Sjølyststranda Driftsameie BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		625	140
Kundefordringer		0	136 119
Kortsiktige fordringer	14	103 074	24 205
Energiavregning	15	25 223	34 433
Driftskonto OBOS-banken		2 867 559	510 381
Sparekonto OBOS-banken		57 627	57 115
SUM OMLØPSMIDLER		3 054 108	762 393
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 054 108	762 393
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		550 986	0
Udekket tap		0	-1 726 919
SUM EGENKAPITAL		550 986	-1 726 919
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		469	818
Leverandørgjeld		1 642 653	1 688 494
Annen kortsiktig gjeld	16	860 000	800 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 503 122	2 489 312
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 054 108	762 393
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.05.2020

Styret i Sjølyststranda Driftsameie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Einar Fjeldalen/s/ Toril Bjørnstad Hanstad/s/

Ingrid Berg Johnsen/s/

Arne Kristiansen/s/ Harald Rønquist/s/



SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE ORG.NR. 992 079 053, KUNDENR. 5841

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 579 339	2 554 490	2 586 000	2 604 000
Andre inntekter	3	100 249	237 203	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 679 588	2 791 693	2 586 000	2 604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-20 359	-20 000	-25 000
Styrehonorar	5	-170 000	-140 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-11 479	-11 288	-11 000	-11 300
Forretningsførerhonorar		-101 543	-98 870	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-52 002	-77 138	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-919 263	-1 198 975	-840 000	-877 000
Forsikringer		-84 124	-79 311	-82 000	-90 000
Energi/fyring		-335 969	-538 549	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 724	0	0	-3 000
Andre driftskostnader	9	-235 635	-303 847	-341 600	-388 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 935 708	-2 468 336	-2 120 600	-2 243 900
DRIFTSRESULTAT		743 880	323 357	465 400	360 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 289	743	0	0
Finanskostnader	11	-3 878	-6 568	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 589	-5 824	0	0
ÅRSRESULTAT		742 291	317 533	465 400	360 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		742 291	317 533		



SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE ORG.NR. 992 079 053, KUNDENR. 5841

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 746	7 482
Kundefordringer		1 898	0
Kortsiktige fordringer	12	760	0
Driftskonto OBOS-banken		997 105	578 537
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 229
Sparekonto OBOS-banken		500 260	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 504 769	587 248
SUM EIENDELER		1 504 770	587 248
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 120 087	377 796
SUM EGENKAPITAL		1 120 087	377 796
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 317	25 556
Leverandørgjeld		197 178	182 048
Skyldige offentlige avgifter		0	1 848
Annen kortsiktig gjeld	13	169 188	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		384 683	209 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 504 770	587 248
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2020
Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Ståle Botten /s/

Lasse Ottar Alver /s/

Arild Edholm /s/

Bjørn Kviltu /s/

Ingrid Njerve /s/

Ove Skaugrud /s/



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

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

Årsmøtet åpnes 19.05.2021 kl. 18:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.2021 kl. 18:00

Selskapsnummer: 0638 Selskapsnavn Skøyentorget Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Svein Erik Gåsvand Heglum og Inger Margrethe Lunde velges som protokollvitner

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

Sak 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	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 180 000.

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

Sak 5. Vedtektsendring – endring i borettslagsloven om korttidsutleie

Saksfremstilling: Se under inkomneforslag sak A.

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

Sak 6. Forslag til endring i husordensreglene §2

Saksfremstilling: Se sak B under inkomne forslag.

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

**Sak 7. Forslag til endring i husordensreglene §7**

Saksfremstilling: Se sak C under innkomne forslag.

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

Sak 8. Forslag til nytt punkt i husordensreglene §10

Saksfremstilling: Se sak D under innkomne forslag.

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

Sak 9. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Valentina Marino	
Styremedlem	Ann-Kristin Mathiesen	
Styremedlem	Fredrik Sande	
Varamedlem	Lise-Terese Rist	
Varamedlem	Kristian Wærås	

Sak 10. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Ann-Kristin Mathiesen	
Varadelegert	Valentina Marino	

Sak 11. Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Inger-Margrethe Lunde	
Valgkomité	Svein Erik G. Heglum	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.