



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 042 577	17 120 480
Sum inntekter		18 042 577	17 120 480
Kostnader			
Lønnskostnad		405 450	343 824
Annen driftskostnad		37 380 779	32 014 691
Sum kostnader		37 786 229	32 358 515
Driftsresultat		-19 743 652	-15 238 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 214	103 486
Sum finansinntekter		93 214	103 486
Annen finanskostnad		1 660 757	1 832 882
Sum finanskostnader		1 660 757	1 832 882
Netto finans		-1 567 543	-1 729 396
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 311 195	-16 967 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 311 195	-16 967 431
Årsresultat		-21 311 195	-16 967 431
Totalresultat		-21 311 195	-16 967 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 311 195	-16 967 431
Sum overføringer og disponeringer		-21 311 195	-16 967 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		86 030 037	86 030 037
Sum varige driftsmidler		86 030 037	86 030 037
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 030 037	86 030 037
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	24 908
Andre fordringer		243 400	
Sum fordringer		243 505	24 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 946 560	5 206 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 946 560	5 206 170
Sum omløpsmidler		3 190 064	5 231 078
SUM EIENDELER		89 220 101	91 261 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 200	25 200
Sum innskutt egenkapital		25 200	25 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 186 685	46 875 491
Sum opptjent egenkapital		-68 186 685	-46 875 491
Sum egenkapital		-68 161 485	-46 850 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		125 193 508	105 056 275
Øvrig langsiktig gjeld		31 002 870	31 002 870
Sum annen langsiktig gjeld		156 196 378	136 059 145
Sum langsiktig gjeld		156 196 378	136 059 145
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 367	37 772
Leverandørgjeld		1 132 848	2 004 855
Skyldige offentlige avgifter		8 314	8 697
Annen kortsiktig gjeld		1 680	936
Sum kortsiktig gjeld		1 185 209	2 052 261
Sum gjeld		157 381 587	138 111 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 220 101	91 261 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256816

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 042 577	17 120 480
Sum inntekter		18 042 577	17 120 480
Kostnader			
Lønnskostnad		405 450	343 824
Annen driftskostnad		37 380 779	32 014 691
Sum kostnader		37 786 229	32 358 515
Driftsresultat		-19 743 652	-15 238 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 214	103 486
Sum finansinntekter		93 214	103 486
Annen finanskostnad		1 660 757	1 832 882
Sum finanskostnader		1 660 757	1 832 882
Netto finans		-1 567 543	-1 729 396
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 311 195	-16 967 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 311 195	-16 967 431
Årsresultat		-21 311 195	-16 967 431
Totalresultat		-21 311 195	-16 967 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 311 195	-16 967 431
Sum overføringer og disponeringer		-21 311 195	-16 967 431



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 86 030 037 86 030 037
Sum varige driftsmidler 86 030 037 86 030 037

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 86 030 037 86 030 037

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 105 24 908
Andre fordringer 243 400
Sum fordringer 243 505 24 908

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 946 560 5 206 170
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 946 560 5 206 170

Sum omløpsmidler 3 190 064 5 231 078

SUM EIENDELER 89 220 101 91 261 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 25 200 25 200
Sum innskutt egenkapital 25 200 25 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	68 186 685	46 875 491
Sum opptjent egenkapital	-68 186 685	-46 875 491
Sum egenkapital	-68 161 485	-46 850 291
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 193 508	105 056 275
Øvrig langsiktig gjeld	31 002 870	31 002 870
Sum annen langsiktig gjeld	156 196 378	136 059 145
Sum langsiktig gjeld	156 196 378	136 059 145
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 367	37 772
Leverandørgjeld	1 132 848	2 004 855
Skyldige offentlige avgifter	8 314	8 697
Annen kortsiktig gjeld	1 680	936
Sum kortsiktig gjeld	1 185 209	2 052 261
Sum gjeld	157 381 587	138 111 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 220 101	91 261 115



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0436 Skansen Borettslag





Til andelseierne i Skansen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skansen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skansen Borettslag
avholdes mandag 02 mai 2022 kl. 18:30 i Ellingsrud kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2022
Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth Håkon Sørhus Terje Roger Falao Merete Persheim Kari Sætre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT 2021

FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

(Styrets årsberetning: fra generalforsamlingen 2021 til generalforsamlingen 2022)

(Årsregnskapet: kalenderåret 2021)

(Budsjett 2022: kalenderåret 2022)

På generalforsamlingen 11. – 14. mai 2021 ble følgende valgt:

Styret

Leder	Geir Hasse Hofsæth	(valgt 2021)	Skansen terrasse 24
Nestleder	Håkon Sørhus	(valgt 2021)	Skansen terrasse 13
Styremedlem	Merete Persheim	(valgt 2020)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Terje Roger Falao	(valgt 2021)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Kari Sætre	(valgt 2020)	Skansen terrasse 20

(styreleder velges årlig, styremedlemmer for 2 år)

Varamedlem	Marianne Rasmussen		Skansen terrasse 22
Varamedlem	Nina Andresen		Skansen terrasse 23
Varamedlem	Mona Khan		Skansen terrasse 24
Varamedlem	Frode Holter		Skansen terrasse 21

(varamedlemmer velges årlig)

Til styremøtene kalles varamedlemmene inn, og under møtene kan de uttale seg og delta i diskusjonene, men de avgir ikke stemme i styreavgjørelser.

Terje Roger Falao har i forbindelse med rehabiliteringen også vært styrets konsulent og bindeledd til entreprenør og prosjektleder.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
----------	--------------------	---------------------

Valgkomité

Grete Berntsen	Skansen terrasse 31
Lena Sæterli	Skansen terrasse 13
Asbjørg Hugdal	Skansen terrasse 21

Styret består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget innestår for at det ikke er forskjellsbehandling av kjønn ved valg og tillitsverv, og det samme ved utførelser av oppgaver og representasjon.



Generelle opplysninger om Skansen borettslag

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981. Skansen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947 853 627, og er beliggende i Alna bydel i Oslo kommune med følgende adresse:
Skansen terrasse 11-31 og Skansen terrasse 18-28.

Borettslagets eiendom, (med gårds- og bruksnummer):

108/30 (gjeste p-plassen)	2.752,3 m ² ,	108/32 («lilleskogen»)	2.614,0 m ²
108/34 (veien, Skansen terrasse)	2.627,7 m ² ,	109/43 (bolig-området)	36.946,7 m ²
totalt areal: <u>44.940,7 m²</u>			

Tomtene ble kjøpt i 1985/6.

I 2003 var det et makeskifte med OBOS Forretningsbygg AS, - avgitt ble 108/28 og inn kom 108/32 (lilleskogen). (Borettslaget fikk utbetalt et mellomlegg; avgitt areal var større enn mottatt areal).

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- eller utviklingsaktiviteter.

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

Skansen 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 PriceWaterhouseCooper AS.

STYRETS ARBEID.

MØTER

Det er i perioden holdt 11 styremøter. Styret har behandlet ca. 90 saker. Styret holder mellom møtene jevnlig kontakt pr. e-post, SMS og telefon. Avgjørelser fra slike «møter» rapporteres i det følgende styremøtet, og vedtak blir protokollert.

DRIFT

Korona-pandemien påvirket borettslagets drift mindre det siste året.

Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret har hatt jevnlig møter med vaktmesteren. Det elektriske anlegget, vannsystemene, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende inspisert; nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er utbedret. Nødløst i garasjene er oppgradert. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne.



Borettslaget bestilte en komprimatorbil i april og november, i tillegg er diverse avfall oppsamlet og kjørt bort. Styrelederen hadde i februar 2022 en HMS-gjennomgang med vaktmesteren. Registrerte feil, skader, slitasje, brannvern, lekeplasser og annet ble gjennomgått, diskutert og avklart.

Dugnad i slutten av april var med tilfredsstillende fremmøte og aktivitet. Julegranen ble tent søndag 28. november i kaldt vintervær (minus 7 og 3 cm nysnø), og ca. 70 møtte opp. Bakås Blæs og Vilt spilte. Varmt drikke og julekaker og appelsiner til de fremmøtte.

Ballplassen ved nr. 22 ble islagt fra julen 2021.

AKTIVITETSROMMET

(stue, kjøkken og bad), i Skansen terrasse 24 leies ut etter vurdering av andelseiere/leiere og formål. Det har vært flere langtidsutleier.

I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, hensyn til nærmeste naboer, og lokalets egnethet og beskaffenhet. I deler av 2021 har korona-smitten og myndighetenes smitteforskrifter begrenset utleiene. Borettslagets husordensregler gjelder også for aktivitetsrommet og opphold ute foran blokken.

TRIMROMMET

Var stengt fra mars 2020, men det ble gjenåpnet 26. mai 2021. Borettslaget har fulgt smittevernsreglene fra Oslo kommune.

EL-BILLADING

Ohmia Charging AS (Trønderenergi) monterte infrastrukturen til det nye ladeanlegget etter hvert som rehabiliteringen av garasjene fremskred. Det er Ohmia Charging AS som eier og administrerer ladeanlegget.

Ohmia Charging AS åpnet anlegget i midten av desember 2021 og ladeavtaler er deretter inngått med beboere. Beboerne som var koblet til det gamle ladeanlegget fikk kompensasjon. Alle leilighetene kan forvente en verdistigning som følge av at alle andelseiere kan koble seg til anlegget. Brukerne av ladeplassene betaler i månedsprisen for drift, service, vedlikehold, oppgradering og strømforbruk.

Strømprisen for el-billading styres av Ohmia, og de som tegnet seg de første ukene ble det tilbudt en ekstra gunstig pris.

INFO-SKRIV

Styret har etter behov forfattet og distribuert et info-skriv om aktualiteter og hendelser i borettslaget. Dette sendes som e-post til andelshavere som har e-postadresse, og dessuten settes info-skrivet opp på oppslagstavlen i hver oppgang.

Likeledes har spesielle info-skriv om rehabiliteringen, fremdriften og parkering vært distribuert.

Informasjoner om rehabiliteringen av Bakås skole, som blir ferdigstilt til skoleåret 2022/23, har etter oversendelse fra Seby AS (hovedentreprenøren) blitt hengt opp på oppslagstavlene.

STRØMAVTALE

I februar 2021 inngikk styret en strømvtaale (fellesforbruket) med Fjordkraft. Denne ble i august 2021 reversert, og styret gjenopprettet strømvtaalen med Hafslund (Trygg Bedrift) med 1 års oppsigelsestid. Det viste seg at dette ble en gunstig kraftavtale, som sikrer 75% (79 øre/kWh) av forbruket til fastpris og resten, 25%, til spotpris, dette før myndighetene i vinter la inn kompensasjonstiltak for uvanlig høy strømpris. I vintermånedene har borettslaget mottatt kr. 155.000 i kompensasjon fra myndighetene. På månedsbasis har borettslaget fått kompensert ca. 13-15% av forbrukt strøm.

REHABILITERINGENE

Rehabiliteringen av de 151 terrassebalkongene ble avsluttet i mai 2020.

12. oktober 2020 startet rehabiliteringen av garasjeanlegget, 237 p-plasser.

Del 1 (under nr. 23-19) ble fullført i februar/mars 2021, og del 2 (under nr. 17-15) ble fullført ved utgangen av juni 2021, og del 3 (under nr. 13-11) ble avsluttet 3. desember 2021. Styrken i betonggulvet er gjenopprettet, et nytt katodisk anlegg er montert inne i betongen, og nye sluk er boret. Styret har inngått en avtale med vaktmesteren om rengjøring av den nyoppussete garasjen (primært gulvet), og dette skal skje 4 ganger hvert år.

Det ble i slutten av februar 2021 holdt en ekstraordinær digital generalforsamling. Det ble lagt frem kun en sak for beslutning: Et rammelån, stort kr 20 mill., for fullføring av garasjerehabiliteringen. Dette ble vedtatt med 71 stemmer for, 11 stemmer mot og 12 blanke. Lånet ble innvilget av OBOS banken 10. mars 2021.

Under byggemøtene har faktureringene fortløpende blitt gjennomgått. Forenklinger og revideringer av kontraktene synliggjorde at kr 350.000 ikke blir fakturert, og følgelig reduserer totalprisen. I tillegg ble rehabiliteringen av garasjene utført som en forlengelse av rehabiliteringen av balkongene i terrasseblokkene. På denne måten ble deler av prisene videreført og borettslaget har spart ca. kr 800.000.

På den andre siden har det vært nødvendig å i klarsignal til 53 endringstiltak, grunnet skjulte skader og feil-på-feil som har dukket opp.

Oppsummering etter garasjerehabiliteringen 2020-2021:

Teknisk:

Pigget bort 115 tonn betong, og frest bort 120 tonn betong.

Ny betong: 150 tonn. (Vektbelastningen er redusert med 85 tonn).

Det er lagt inn 1800 meter ny armering i betongen.

8000 liter polyera (toppdekke) er påført.

Nytt katodisk anlegg er lagt inn i dekket. (Et katodisk anlegg beskytter metaller (armering) mot korrosjon)

Nye kabler og nye kameraer til overvåkingskameraer er montert, og ny driftsavtale er inngått med Securitas.

Nytt el-ladingsanlegg fra Ohmia er montert. Dette ble satt i drift i midten av desember 2021.

Finansielt:

Det kostet ca. kr 105.000 pr. p-plass.

Skansen borettslag setter etter rehabiliteringen igjen med en fellesgjeld på rundt kr 125 millioner, og lånenes gjennomsnittlige rente ved årsskiftet var 1,5% p.a. Borettslaget har i løpet av året fremforhandlet to rentenedsettelse på til sammen 0,20%, (hver på 0,10%).

Oppsummering:

Verdien av de ni boligblokkene og tomtene beløper seg i hht. totalforsikringssummen til 1,3 milliard kroner. Forvaltningen av borettslagets verdi er godtgjørelsen til styret, og utgjør 0,027% for 2021.

Våre verdier i bygninger, grunn og veien er belånt med 9,6%.

Skansen borettslag pr. 2021 har en god bygningsstandard, og de rehabiliterte delene av blokkene (2019-21) holder minst 30-50 år.

Skansen borettslag har en trygt finansiert bygningsmasse.

VEIEN, Skansen terrasse.

Styret påbegynte i februar 2020 å frem-/reforhandle

a) bruksrettsavaler og

b) avtaler om avgift for bruk av vår vei Skansen terrasse (gnr. 108 bnr. 34).

Skansen borettslag kjøpte veien i 1985 fra Oslo kommune.

Det er fem nabogrunneiere som bruker vår private vei:

Bakås skole,

Bakås sameie,

Ellingsrud Eiendom AS/REMA 1000,

Skansen terr. 7 AS/Arbor Eiendom AS, og

Eegeberg Invest AS/Trygve Nilsens vei 8.

Kort historikk: Skansen borettslag kjøpte veien i 1985 fra Oslo kommune og tinglyste skjøtet. I 1999 ble det enighet om en «Erklæring om adkomst» for Bakås skole og Bakås sameie, og disse to betalte til sammen kr 200.000 for bruksretten; i erklæringen inngikk en avtale om vedlikehold. Avtalen ble tinglyst sommeren 1999. Ved dette tidspunktet var de tre øvrige tomtene under prosjektering/ikke bebygget. Skansen borettslag eiet fortsatt hjørnetomten (108/28) hvor det var en kiosk.

Etter 2003 etablerte seg følgende som naboer og brukere av veien:

a) Eegeberg Invest AS/Trygve Nilsens vei 8, (gnr. 108, bnr. 18) (grunneier Oslo kommune)

b) Ellingsrud Eiendom AS/REMA 1000 - Skansen terrasse 2, (gnr. 108, bnr. 28) og

c) Skansen terrasse 7 AS/Arbor AS (gnr. 108, bnr. 21).

Ved etableringene på disse tre tomtene ble Skansen borettslags veirettighet oversett. Våre tinglyste rettigheter og ansvar ble ikke vektlagt av hverken Oslo kommune v/PBE eller grunneierne, og følgelig fikk ikke Skansen borettslag mulighet til å gjøre avtaler for tinglyste rettigheter til veien, og herunder nytte og bruk av veien.

De tre grunneierne viste til Plan- og bygningsetatens kart og beskrivelser, og PBE forklarte feilaktig til disse tre grunneierne at Skansen terrasse er offentlig vei (felles avkjørsel), og at lovlig adkomst over Skansen terrasse ikke krever ny avkjørselsplan.

For å få en ryddig og grundig saksbehandling om våre rettigheter til veien besluttet styret i mars 2020 å søke juridisk bistand. Målet var å fremforhandle en mest mulig likelydende avtale for alle fem.

Advokatfirma, Codex Advokat Oslo AS ble valgt.

Samme høst det ble inngått en reforhandlet avtale med Bakås skole, Bakås sameie; og en avtale om bruksrett og bruksavgift med Skansen terrasse 7 A /Arbor Eiendom AS. I løpet av høsten innbetalte Arbor Eiendom AS kr 60.000 for bruksretten og dessuten kr 51.000 i bruksavgift (2018-20).

(I borettslagets klagesak til PBE om Skansen terrasse 7A innrømmet PBE feil i en beslutning fra 11. februar 2020 og påla Arbor Eiendom AS å skaffe veirett, og PBE tilbød seg frivillig å erstatte noen av våre saksutgifter. Oslo kommune v/Plan og Bygningsetaten innbetalte 5. august 2021 kr 38.281,25 til dekning av noen av våre totale advokatutgifter. Avtalen med Arbor Eiendom AS bygger på Plan- og bygningslovens § 27-4 om at lovlig adkomst til egen eiendom må foreligge).

I juni 2021 ble det etter meget treg saksbehandling i EBY inngått veiavtale med grunneieren av 108/18 (Oslo kommune, v/EBY), og avtalen ble tinglyst i juli 2021.

Eegeberg Invest AS fester denne tomten av Oslo kommune og skal betale for bruken av vår vei (kr. 17.000), Oslo kommune v/EBY betalte (kr 60.000) for veiretten.

Den femte nabogrunneieren Ellingsrud Eiendom AS var først positivt innstilt, men da selskapets advokat kom på banen startet en betydelig uthaling, uvilje og diskusjon om spissfindigheter. Advokaten hevdet at grunneier hadde hevd på bruk av veien!

Styreleder var høsten 2021 innstilt på å sende saken til Jordskifteretten i Akershus og/eller fremlegge saken for Oslo kommune og vise til ulovlig oppførelse av bygning; tomten har ikke lovlig adkomst. I løpet av januar 2022 ble det enighet om den nåværende avtalen.

Den innebærer at Ellingsrud Eiendom betaler kr 90.000 for veiretten og dekker 2/6-deler borettslagets av løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter.

Ved utgangen av februar 2022 har borettslaget betalt kr 339.220 i advokatutgifter for denne saken.

Advokatutgifter og rettshjelpsforsikring (foreløpige tall):

Våre advokatutgifter pr. 31. desember 2021:		<u>kr 302.284 (a)</u>
Rettshjelpsforsikringen er på inntil	kr 400.000	
Egenandel	kr 10.000	
Forsikringen dekker 80% av kr 292.284		kr 233.827
Mottatt kompensasjon fra Oslo kommune, 5. august 2021		kr 38.281
Sum forskningsdekning og kompensasjon		kr 272.108 (b)

Egenfinansiering pr. dags dato (a – b) kr 30.176

VARMTVANSBEREDERE.

I punktblokkene er det ustabil «leveranse» av varmtvann. Det forekommer lekkasjer fra rørene. Styret har vedtatt å søke assistanse fra OBOS prosjekt AS, og det innebærer nye bredere og nytt røropplegg i berederrommet.



Antenne på taket av nr. 11

I november 2020 ble det undertegnet en ny kollektivavtale med Telia om digital-tv og bredbånd. Avtalens varighet er tre år. Spørsmål om drift, tv-boks og hjemmesentral skal rettes til Telia kundeservice, tlf. 2190 6050.

I november 2021 ble avtalen med Telia om takplass for mobilantenner forlenget. Styret har fått etterbetalt leie for årene 2018, 2019, 2020 og 2021, til sammen kr 139.552. Den nye årlige leien fra 2022 er kr 40.000 (beløpet er indeksregulert).

VASKERIENE.

I april 2021 ble det montert en ny middels stor (10 kg) vaskemaskin i nr. 11, og det samme skiftet av vaskemaskin skjedde også i nr. 26 høsten 2021 og i nr. 25 i desember 2021. De utslitte maskinene ble fjernet.

Vaskerommene i nr. 11, 25 og 26 blir opprettholdt.

I nr. 11 er det nå en ny 10 kg maskin og en stor maskin (12 kg), i nr. 25 er det en ny 10 kg og en stor, i nr. 26 er det en ny 10 kg og en stor.

I mai/juni 2020 ble vaskeriene i nr. 19 og 20 gjort om til utleieboder (9 stk.), og disse ble tatt i bruk i juni s.å. Styret arbeider løpende med å tilrettelegge for flere boder for utleie.

BYGNINGSFORSIKRING

I vinter la styret ut vår bygningsforsikring på anbud. Vi fikk tre svar: If, Gjensidige og Tryg. If var dyrest kr 695.000, Gjensidige hadde redusert premien til kr 760.000 (inkl. kundeutbytte kr 675.000), og Tryg billigst, kr 635.000, som er kr 198.000 mindre enn hva som ble lagt inn i budsjettet for 2022.

OPPSUMMERING av Skansen borettslags økede selvfinansiering siden 2020, (akkumulert):

= > Fra veien Skansen terrasse (gnr. 108 bnr. 34):

		Veirett (engangs)	bruksavg. /årlig (indeksregl.)
Bakås skole	(2021)	kr 0	kr 10.000
Bakås sameie	(2020)	kr 0	kr 7.000
Arbor Eiendom AS	(2020)	kr 60.000	kr 17.000
Trygve Nilsens vei 8	(2021)	kr 60.000	kr 17.000
AKA Eiendom AS	(2022)	kr 90.000	2/6 av veiutgifter/år
Delsum		kr 210.000 (a)	kr 51.000 (b)

= > **Fra Telia** (antenne på taket nr. 11) Ikke fakturert fra 2015, men innkrevet fra 2018, hvert år kr 34.888:

Årlig leie av antenneplass + etterbetaling 1+3 år kr 40.000 c kr 104.000 (3 år) (d)

= > **Boder** (tidl. Vaskerom nr. 19 og 20 ++): kr 25.000 (e) kr 22.000 (2020) (f)

Sum fra ovennevnte (a+b+c+d+e+f): kr 452.000

Alle årlige gebyrer er indeksregulert i avtalene.

TRÆRENE OG UTEANLEGG.

I juli ble det felt en delvis inntørket og syk furu ved nr. 22. Dette var et nødvendighetstiltak ettersom flere tunge greiner hadde falt ned i løpet av vinteren 2020/21. Styret har i løpet av høsten og vinteren befart skogen i boligområdet; det har gått på tetthet, tre-helse, nedfall. I januar 2022 var det to ganger meget sterkt vind, men ingen trær veltet. (Furutrær har generelt et godt og «dypt» rotsystem; ved sterk vind knekker de mye oftere enn de velter. I tillegg opparbeider trær, som står i klynger, en felles beskyttelse. Grantrær har et «høyere» rotsystem, og er oftere utsatt for velt, - de knekker sjeldnere). I mai ble det innkjøpt fem nye benker som er plassert i boområdet og som har erstattet utrangerte benker.

Etter en prøveperiode sommeren 2021 ble det innført en ny kjøreordning på intern-veiene: rundkjøring med innkjøring foran punktblokkene 18-22 og utkjøring foran terrasseblokkene 23-11.

BAKÅS SKOLE blir åpnet til skoleåret 2022/23.

Arbeidet med nye bygninger og rehabiliteringer har gått i henhold til planer. Styret hadde i høst et møte med entreprenøren (Seby AS) og fikk de siste oppdateringene. Entreprenøren er oppmerksom på at deres bruk av Skansen terrasse til transport av materialer og ferdsel av tunge anleggsmaskiner skjer på vår private vei, og styret er i dialog med grunneieren om godtgjørelse for bruk av veien eller et annet kompensierende tiltak. Veien ble i september 2020 befart og tatt bilder av.

DYREHOLD (Fortrinnsvis katt og hund)

Styret er misfornøyd med at en del beboere, som har husdyr, ikke har undertegnet borettslagets *Avtale om dyrehold*.

Andelseiere velger frivillig å ha dyr i leiligheten, men dyreholdet skal ikke være belastende for naboer og borettslaget. Styret har fått innrapportert katteavføring på balkongmøblement og i sandkassene. Oppsetting av katterapp eller annen inn/utkonstruksjon for frittgående katter er ulovlig.

I henhold til borettslaget vedtekter kan manglende vilje og hensikt å undertegne Avtalen om dyrehold, og etterlevelse av borettslagets Husordensregler og vedtekter, medføre reaksjoner fra styret. Styret søker likebehandling av alle beboere.

Styret har følgende fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift:

- Oppgradering av porttelefonanlegget,
- Forbedring av felles utearealer,
- **Renovering/oppgradering av avløpsrørene må/kan påregnes i løpet av dette 10-året. Rørene er fra 1981. Beboere som har planer om oppgradering/rehabilitering av badene bes kontakte styret på forhånd før det planlegges eller iverksettes arbeid.**



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 042 577.

Andre inntekter består i hovedsak av lokale-/lagerleie, automatpenger, bodleie, lading av kjøretøy mm, nøkler, Plan- og bygningsetaten og bruksvederlag.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -37 786 229.

Resultat

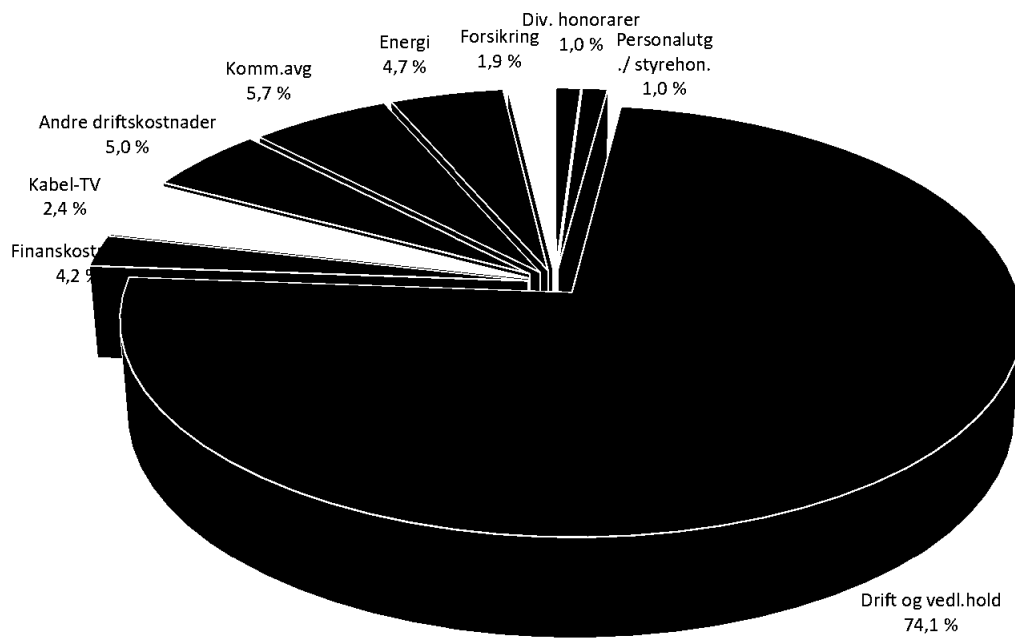
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -21 311 195 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 004 855 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr -3 685 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

**Forsikring**

Borettslaget skiftet forsikringsselskap i februar 2022, og nytt selskap er Tryg. (Les også på side 10 om Bygningsforsikring). Budsjettallene ble fastsatt i november 2021, og aktuelt budsjettall for 2022 er kr 660.000.

Lån

Skansen Borettslag har 4.

3 lån i OBOS Banken med flytende rente og månedlige annuiteter.

1 lån i Husbanken med flyende rente og ½ årlige annuiteter.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsatt en økning av felleskostnadene på 1,5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skansen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 - Skansen Borettslag

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 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>.

Oslo, 01.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKANSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 627, KUNDENR. 436
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 178 817	-1 118 618	3 178 817	2 004 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-21 311 195	-16 967 431	-7 852 296	3 881 550
Tillegg for nye langsiktige lån 15	25 000 000	91 555 939	20 000 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-4 862 767	-70 291 473	-4 699 000	-5 157 000
Investering i aksjer/andeler	0	400	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 173 962	4 297 435	7 448 704	-1 275 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 004 855	3 178 817	10 627 521	729 406
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 190 064	5 231 078		
Kortsiktig gjeld	-1 185 209	-2 052 261		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 004 855	3 178 817		



SKANSEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 631 460	16 846 498	17 641 000	18 042 000
Antenneanlegg		195 682	53 063	65 000	90 000
Andre inntekter	3	215 435	220 919	122 000	122 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 042 577	17 120 480	17 828 000	18 254 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 450	-43 824	-49 000	-51 200
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-27 000	-20 600	0	0
Forretningsførerhonorar		-232 710	-227 035	-232 675	-238 500
Konsulenthonorar	7	-133 826	-249 792	-60 000	-70 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-50 400	-50 400
Drift og vedlikehold	8	-29 191 793	-24 382 099	-15 952 000	-3 685 000
Forsikringer		-734 446	-676 523	-696 000	-837 000
Kommunale avgifter	9	-2 260 980	-2 237 990	-2 243 261	-2 338 850
Energi/fyring		-1 846 965	-1 243 233	-1 400 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-940 416	-942 499	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 951 493	-1 975 019	-1 921 960	-2 110 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-37 786 229	-32 358 515	-23 965 296	-12 591 450
DRIFTSRESULTAT		-19 743 652	-15 238 035	-6 137 296	5 662 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 214	103 486	85 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 660 757	-1 832 882	-1 800 000	-1 791 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 567 543	-1 729 396	-1 715 000	-1 781 000
ÅRSRESULTAT		-21 311 195	-16 967 431	-7 852 296	3 881 550
Overføringer:					
Udekket tap		-21 311 195	-16 967 431		



SKANSEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 500 000	84 500 000
Tomt		1 530 037	1 530 037
SUM ANLEGGSMIDLER		86 030 037	86 030 037
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	24 908
Forskuddsbetalte kostnader		243 400	0
Driftskonto OBOS-banken		234 809	1 957 553
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 082	6 450
Sparekonto OBOS-banken		2 705 668	3 242 167
SUM OMLØPSMIDLER		3 190 064	5 231 078
SUM EIENDELER		89 220 101	91 261 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 252 * 100		25 200	25 200
Udekket tap	14	-68 186 685	-46 875 491
SUM EGENKAPITAL		-68 161 485	-46 850 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	125 193 508	105 056 275
Borettsinnskudd		31 002 870	31 002 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		156 196 378	136 059 145
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 132 848	2 004 855
Skyldige offentlige avgifter	16	8 314	8 697
Påløpte renter		11 489	10 175
Påløpte avdrag		30 878	27 597
Annen kortsiktig gjeld	17	1 680	936
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 185 209	2 052 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 220 101	91 261 115
Pantstillelse	18	176 552 870	156 552 870
Garantiansvar			

Oslo, 28.02.2022
Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth Terje Roger Falao Merete Persheim Kari Sætre Håkon Sørhus

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 583 172
Kabel-tv	359 856
Trappevask	350 784
Overvåkingsanlegg	150 732
Husleie	83 856
Leie Av Bod	62 160
Parkering	40 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 631 460

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	10 000
Automatpenger	14 450
Bodleie	1 020
Lading av kjøretøy mm	46 276
Nøkler	625
Plan- og bygningsetaten	38 281
Bruksvederlag	104 783
SUM ANDRE INNETEKTER	215 435

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

Påløpte feriepenger	-1 680
Fri bil, tlf etc.	-329
Arbeidsgiveravgift	-53 441
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 450

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 2020/2021, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 450
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-34 376
SUM KONSULENTHONORAR	-133 826

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-430 940
Garasjer	-27 713 291
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-28 144 231
Drift/vedlikehold bygninger	-110 059
Drift/vedlikehold VVS	-144 505
Drift/vedlikehold elektro	-149 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 574
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 501
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-102 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 402
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-124 246
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 191 793

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

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

Eiendomsskatt	-36 946
Vann- og avløpsavgift	-1 491 059
Renovasjonsavgift	-732 975
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 260 980

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-87 377
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 452
Diverse leiekostnader/leasing	-8 963
Telefon-/kontormaskiner	-3 100
Driftsmateriell	-5 076
Lyspærer og sikringer	-32 017
Vaktmestertjenester	-1 351 665
Vakthold	-16 654
Renhold ved firmaer	-362 428
Kontor- og datarekvisita	-8 031
Trykksaker	-4 454
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-845
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kontorkostnader	-5 984
Telefon, annet	-7 499
Porto	-3 602
Bilgodtgjørelse	-2 174
Reisekostnader	-923
Bank- og kortgebyr	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 951 493

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
Kundeutbytte fra Gjensidige	87 546
SUM FINANSINNTEKTER	93 214

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 878
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 1	-633 791
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 2	-885 154
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 3	-121 934
SUM FINANSKOSTNADER	-1 660 757

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

Kostpris/Bokf.verdi 1983 84 500 000

SUM BYGNINGER 84 500 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.108/bnr.30 M. flere

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019 -40 000 000

Økning i år -5 000 000

Nedbetalt tidligere 265 296

Nedbetalt i år 1 216 141

-43 518 563

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020 -65 834 794

Nedbetalt tidligere 3 116 389

Nedbetalt i år 3 276 160

-59 442 245

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -20 000 000

Nedbetalt i år 0

-20 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002 -6 000 000

Nedbetalt tidligere 3 396 834

Nedbetalt i år 370 466

-2 232 700

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -125 193 508

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 082
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 232
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 314

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 680
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 680

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 002 870
Pantelån	125 193 508
Påløpte avdrag	30 878
TOTALT	156 227 256

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	84 500 000
Tomt	1 530 037
TOTALT	86 030 037



Forslag til behandling:

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



436 Skansen Borettslag

VALGKOMITEÉN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Hasse Jensen Hofsaeth Adresse: Skansen terrasse 24

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håkon Sørhus
Terje Falao

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Merete Persheim Adresse: Skansen terrasse 22

Navn: Karl Sætre Adresse: Skansen terrasse 20

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Nina Andresen Adresse: Skansen terrasse 23

Navn: Marianne Rasmussen Adresse: Skansen terrasse 22

Navn: Frode Holter Adresse: Skansen terrasse 21

Navn: Mona Khan Adresse: Skansen terrasse 24

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Geir Hasse Jensen Hofsaeth Adresse: Skansen terrasse 24

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håkon Sørhus Adresse: Skansen terrasse 13

E. Som valgkomité foreslås:

Hilde Kongshaug Malmø
Sylvia Nystrand
Asbjørg Hugdal

Adresse: Skansen terrasse 13
Adresse: Skansen Terrasse 21

Dato: 1. mars 2022, i valgkomiteén Skansen Borettslag

Lena Sæteri

Asbjørg Hugdal

Valkomiteén ønsker å trekke seg etter valget 2022.

For valgkomiteén Skansen Borettslag


Grethe Modig Berntsen



Annen informasjon om borettslaget

Styret har kontor i Skansen terrasse 22. Styret kan nås på telefon 97689227, e-post styret@skanbo.no Hjemmeside: www.skanbo.no
Styrets kontortid er første mandagen i måneden fra kl. 18.00 – 19.00

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 borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

TRIMROM/ AKTIVITETSROM

Borettslaget har etablert et lite trimrom i skansen terrasse 28, som kan brukes av beboere i borettslaget.

Det må signeres en avtale, og betales for dette, samt depositum for nøkkel.

Borettslaget har også et lite lokale for utleie i nr. 24 (aktivetsrommet). Dette rommet egner seg for mindre selskaper, maks 24 personer, samt for overnatting ved f.eks. besøk. Rommet har et lite kjøkken, samt toalett og dusj.

For mer info om bruk av trimrom og aktivetsrommet, kontakt styre.

VAKTMESTERTJENESTE

Laffen Drift og Vedlikehold AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Skansen terrasse 18 og er åpent onsdag og fredag mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Laffen Drift og Vedlikehold kan også kontaktes på telefon 918 70 872 eller e-post: post@laffens.no.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det henvises også til borettslagets hjemmeside.

NØKLER/SKILT

Nøkler til oppgangsdørene samt navneskilt til postkasser og ringeklokker kan bestilles hos vaktmester i kontortiden, alternativt bestilles ved å sende e-post til styret eller vaktmester på vaktmesterkontoret onsdag og fredag mellom kl 12.00 og 13.00. Bestilling kan også gjøres via borettslagets hjemmeside.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Skansen terrasse 11, 25 og 26 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter kan kjøpes i styrerommet den 1. mandagen i hver måned eller hos Laffen Drift og Vedlikehold AS i kontortiden som er kl. 12.00 – 13.00 onsdag og fredag.

RENHOLD

Økonomiske løsninger AS foretar trappevask ukentlig.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8079339. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Korttidsutleie (inntil 30 dager i kalenderåret) skal meldes til styret.

Se Husordensreglenes pkt. 21.

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 02333.

**Kabel-TV**

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget får levert strøm fra Hafslund

Energimerking

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

www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 12 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4	2	3 175 000
4	3	3 575 000
3	4	3 690 000
1	5	4 250 000



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.