

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Tid og sted: 24. juni 2020 - 5. juli 2020. Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 16. juni 2020.

5.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 24.6.20 - 5.7.20

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes.

3. Årsmelding 2019

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 257.500,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2019-2020 og kostnadsføres i regnskapet for 2020.

Styret foreslår et økt honorar til seg selv for foregående periode. Dette skyldes i hovedsak at styreleder Gina K. Borgersrud var i permisjon i fem måneder, fra starten av oktober 2019 til starten av mars 2020. Det ble ikke utbetalt honorar til styreleder i denne perioden, samtidig som arbeidsmengden på resten av styret var betraktelig større i styreleders fravær.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 257.500,- godkjennes

5. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Sascha Mokry og Elisabeth Finnes på valg. Frode Pettersbakken trekker seg fra sitt verv som styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

3 varamedlemmer på valg.

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 091 287	5 108 246
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-798 135	1 747 475
Tilbakeføring av avskrivning	166 790	172 875
Kjøp / salg anleggsmidler	-97 500	-75 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 056 166	-1 841 479
Endringer i andre langsiktige poster	177 636	-20 831
B. Årets endring disponible midler	-2 607 376	-16 959
C. Disponible midler	2 483 910	5 091 287
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 771 577	6 499 873
Kortsiktig gjeld	-1 287 666	-1 408 587
C. Disponible midler	2 483 910	5 091 287

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2019 Skauen Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 717 801	10 600 918	10 641 000	11 217 000
Leie forretningslokaler	1	126 912	126 912	127 000	135 000
Sum leieinntekt		10 844 713	10 727 830	10 768 000	11 352 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	97 750	63 400	60 000	82 000
Sum annen inntekt		97 750	63 400	60 000	82 000
Sum inntekt		10 942 463	10 791 230	10 828 000	11 434 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	671 080	696 398	711 000	734 000
Styrehonorar	3	335 833	385 000	400 000	408 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	166 790	172 875	167 000	167 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	2 893 418	2 977 275	2 500 000	2 774 000
Kostnad eiendom/lokale	5	612 476	505 759	572 000	528 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 402 114	1 283 343	1 406 000	1 527 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	54 482	39 393	37 000	51 000
Værktøy, inventar og driftsmateriell	8	72 129	75 836	70 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 955 957	510 047	3 217 000	508 000
Revisjonshonorar	10	13 346	13 019	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		340 026	330 120	340 000	351 000
Andre honorar	11	341 827	203 281	44 000	44 000
Kontorkostnad		33 463	32 082	38 000	33 000
TV/bredbånd		568 108	559 776	579 000	523 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		93 868	90 779	49 000	76 000
Kontingent og gaver		76 207	74 070	78 000	78 000
Forsikring		396 427	378 037	392 000	442 000
Andre kostnader	12	26 708	50 404	39 000	33 000
Sum kostnad		11 054 257	8 377 495	10 652 000	8 362 000
Driftsresultat før IN		-111 794	2 413 736	176 000	3 072 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	23 966	20 831	0	0
Driftsresultat etter IN		-87 828	2 434 566	176 000	3 072 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 564	52 957	0	0
Rentekostnad		754 872	740 048	660 000	815 000
Netto finansposter		710 308	687 091	660 000	815 000
Årsresultat		-798 135	1 747 475	-484 000	2 257 000
Overført til/fra annen egenkapital		-798 135	1 747 475	0	0
SUM OVERFØRINGER		-798 135	1 747 475	0	0

Balanse 2019 Skauen Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	1 869 887	1 869 887
Bygninger	13	19 265 805	19 265 805
Påkostninger	13	75 000	75 000
Garasjer	13	156 497	156 497
Andre driftsmidler	13	475 433	544 722
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	6 900	6 900
Sum anleggsmidler		21 849 522	21 918 811
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		47 653	53 267
Kundefordringer		3 364	5 050
Forskuddsbetalte kostnader		499 199	450 673
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 221 360	5 990 883
Sum omløpsmidler		3 771 577	6 499 873
SUM EIENDELER		25 621 098	28 418 684

Balanse 2019 Skauen Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital		23 700	23 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 143 691	-7 345 555
Sum opptjent egenkapital		-8 143 691	-7 345 555
Sum egenkapital	18	-8 119 991	-7 321 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	30 852 157	32 908 323
Borettsinnskudd		833 175	833 175
IN nedbetalt fellesgjeld	15	549 891	372 255
Andre innskudd		218 200	218 200
Sum langsiktig gjeld		32 453 423	34 331 953
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 444	27 557
Leverandørgjeld		851 691	808 380
Skyldig off. myndigheter		37 867	55 898
Påløpne renter		4 565	3 967
Annen kortsiktig gjeld	16	373 099	512 784
Sum kortsiktig gjeld		1 287 666	1 408 587
Sum gjeld		33 741 089	35 740 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 621 098	28 418 684
Pantstillelser	17	32 453 423	34 331 953

Sted: _____

Dato: _____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Sascha Mokry
Styremedlem

Frode Pettersbakken
Styremedlem

Jarl Gabrielsen
Styremedlem

Elisabeth Martha Finnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 804 128	7 804 728
3609 Leie parkering	188 000	166 200
3627 Leie trimrom	54 000	53 000
3640 Tomteleie	79 310	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	718 661	736 197
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 866 202	1 836 294
3690 Andre leieinntekter	7 500	4 500
3605 Leie forretningslokaler	126 912	126 912
Sum	10 844 713	10 727 830

Konto 3640: Utfakturering tomteleie ble avglemt i 2018 og er fakturert for både 2018 og 2019 i år.
Konto 3690 gjelder utleie av bod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3990 Andre driftsinntekter	28 350	22 500
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	20 100	15 400
3999 Andre inntekter	49 300	25 500
Sum	97 750	63 400

Konto 3990 gjelder utleie av lokale.
Konto 3999 gjelder årsavgift vaskeri.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	399 503	394 505
5102 Overtid fra lønssystemet	48 392	62 119
5129 Annen lønn fra lønssystemet	22 000	24 000
5150 Påløpne feriepengar	56 387	57 675
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	757	2 024
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-5 149	-6 416
5400 Arbeidsgiveravgift	118 226	126 978
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	7 951	8 132
5424 AFP pensjon	7 530	9 468
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	552	792
5600 Gruppelivsforsikring	757	689
5635 Yrskeskadeforsikring	1 709	1 796
5753 Tjenestepensjon OTP	8 073	10 244
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	335 833	385 000
Sum	1 006 913	1 081 398

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	416 116	434 264
6260 Fjernvarme	2 477 302	2 543 011
Sum	2 893 418	2 977 275

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6360 Annet renhold	47 302	43 353
6361 Fast renhold	292 375	264 300
6362 Skadedyrtryddelse	34 893	5 755
6390 Andre driftskostnader	1 171	0
6391 Snømåking/strøing	89 703	118 673
6392 Containerleie/tømming	139 777	69 607
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 255	4 071
Sum	612 476	505 759

Konto 6392 gjelder leie av container. Høy kostnad i år grunnet flere vedlikeholdsprosjekter.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	1 402 114	1 283 343
Sum	1 402 114	1 283 343

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	17 758	10 625
6420 Leie av datautstyr	10 875	10 875
6490 Andre leiekostnader	25 849	17 893
Sum	54 482	39 393

Konto 6400 gjelder leie av lift.

Konto 6420 gjelder lisens for Bevar HMS og lisens/drift av borettslagets hjemmeside.

Konto 6490 gjelder leie av treningsutstyr til trimrom.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	20 454	31 888
6540 Inventar	12 205	14 644
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 300	5 600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 863	6 384
6552 Driftsmateriell	13 730	12 677
6570 Arbeidstøy	6 578	4 644
Sum	72 129	75 836

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	16 708	25 000
6602 Vedlikehold VVS	138 050	3 776
6603 Vedlikehold elektro	116 329	119 607
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 306 954	15 867
6613 Vedlikehold uteområder	99 809	80 288
6616 Vedlikehold vaskeri	19 018	7 987
6617 Vedlikehold brannvernustyr	117 394	5 275
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	80 038	113 011
6630 Egenandel forsikring	10 000	18 000
6641 Malerarbeider	0	1 641
6644 Fasade/balkonger	25 543	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	67 200
6648 Vedlikehold dører og porter	26 115	36 900
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	15 496
Sum	2 955 957	510 047

Konto 6608 gjelder prosjekt varmeanlegg/oppgradering av fjernvarmeanlegg.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	13 346	13 019
Sum	13 346	13 019

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 846	31 475
6730 Teknisk honorar	292 470	159 153
6750 Vakthold	12 511	12 653
Sum	341 827	203 281

Konto 6714 gjelder fakturering av IN-avtale, lønnsavtale, fakturagebyr og utsendelse av innkallinger til generalforsamling.

Konto 6730 gjelder i hovedsak honorar ifm prosjekt varmeanlegg.

Note 12 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	6 299	33 643
7719 Møter, div. styret	5 771	4 300
7720 Generalforsamling	6 791	2 976
7740 Kurs for tillitsvalgte	999	0
7770 Betalingskostnader	3 669	1 170
7771 Andre gebyrer	344	0
7772 Omkostninger inkasso	72	0
7773 Omkostninger innkreving	2 763	2 256
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	6 059
Sum	26 708	50 404

Konto 7771 gjelder gebyr for grunnboksutdrag.

Note 13 - Varige driftsmidler

	Minitraktor Gressklipper	Snøplog	Callinganlegg	Traktor A85N	Gressklipper Vaskemaskiner, med utstyr	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	199 999	85 509	564 013	458 963	85 203	204 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	241 721	0	0	31 396
Årets avskrivninger :	0	0	53 715	0	6 086	47 094
Anskaffelsesår :	2007	2006	2009	2005	2012	2015
Antatt levetid i år :	10	10	15	10	7	5

	Vaskemaskiner,	Varmekabler takrenner/nedløp	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 470	75 000	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 470	75 000	156 497	1 869 887	19 265 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	194 655	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	104 815	75 000	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets avskrivninger :	59 894	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	1955	1955	1955
Antatt levetid i år :	5				

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring AS. Forsikringsavtale nr. SP586825.

Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 39296 m².
G.nr. 87 B.nr. 9 - Byggeår: 1953

Note 14 - Aksjer og andeler

252 aksjer à kr 25 i Årvoll Kabelnett AS
6 andeler à kr 100 i Årvoll Samfunnshus

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987163901
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	2.7 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	38 165 000
Lånesaldo 01.01:	32 908 323
Avdrag i perioden:	2 056 166
Lånesaldo 31.12:	30 852 157
Saldo 5 år frem i tid:	21 139 553
Andelssaldo 01.01:	372 255
Innbetalt IN i perioden:	201 602
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 966
Andelssaldo 31.12:	549 891
Sum pantegjeld for lån:	31 402 048

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163901	1	304 772	304 772
	1	304 523	304 523
	1	295 786	295 786
	1	294 122	294 122
	1	261 475	261 475
	1	214 811	214 811
	1	210 085	210 085
	1	209 902	209 902
	2	209 384	418 768
	1	204 377	204 377
	13	198 648	2 582 424
	3	198 522	595 566
	3	197 773	593 319
	2	195 793	391 586
	11	195 044	2 145 484
	1	192 767	192 767
	1	185 654	185 654
	1	182 563	182 563
	1	180 095	180 095
	1	174 242	174 242
	1	172 170	172 170
	1	168 193	168 193
	1	167 460	167 460
	1	163 171	163 171
	1	162 164	162 164
	1	161 482	161 482
	2	156 755	313 510
	1	150 045	150 045
	1	149 296	149 296
	1	145 318	145 318
	100	133 881	13 388 100

Langsiktig gjeld

1	131 963	131 963
3	128 875	386 625
1	122 261	122 261
2	120 214	240 428
2	113 116	226 232
2	111 860	223 720
4	109 813	439 252
1	101 679	101 679
1	93 171	93 171
1	85 903	85 903
2	77 093	154 186
41	75 502	3 095 582
1	63 601	63 601
4	51 953	207 812
1	50 034	50 034
5	29 290	146 450

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	296 513	414 144
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	56 387	57 675
2979 Andre forskudd	0	73
2985 Mellomregning BBL Finans	20 199	40 570
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	322
Sum	373 099	512 784

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
Bokført langsiktig gjeld	31 620 248
Innskuddskapital	833 175
Boligselskapets pantsikrede gjeld	32 453 423
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 367 189

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 896 055,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 700	0	23 700
Sum innskutt egenkapital	23 700	0	23 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 345 555	-798 136	-8 143 691
Sum opptjent egenkapital	-7 345 555	-798 136	-8 143 691
Sum egenkapital	-7 321 855	-798 136	-8 119 991

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Skauen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skauen Borettslag

Styreleder	Gina Kristiansen Borgersrud (sign.)	04.05.2020
Styremedlem	Jarl Gabrielsen (sign.)	02.03.2020
Styremedlem	Frode Pettersbakken (sign.)	04.05.2020
Styremedlem	Sascha Mokry (sign.)	02.03.2020
Styremedlem	Elisabeth Martha Finnes (sign.)	02.03.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skauen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 798 135. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. mai 2020
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Skauen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud
Styremedlem, Jarl Gabrielsen
Styremedlem, Sascha Mokry
Styremedlem, Elisabeth Martha Finnes
Styremedlem, Frode Pettersbakken
Varamedlem, Hans Christian Bakke
Varamedlem, Kristin Frogner
Varamedlem, Frank Selvaag Pettersen

Styret i Skauen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Skauen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skauen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948677202
Skauen Borettslag består av 237 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skauen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586825. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skauen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 15 styremøter og behandlet 90 saker. Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling i perioden, og ett beboermøte.

Styrets har i hovedsak arbeidet med følgende saker:

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget

Det ble gjennomført større vedlikeholdsarbeid på fjernvarmeanlegget sensommeren/høsten 2019. Prosjektleder har vært Usbl Prosjekt og Sivilingeniørene Haga og Haugseth, og arbeidet er utført av Energico AS.

Hovedpumpen ble skiftet og ti av elleve undersentraler ble bygd om med nye varmtvannsberedere (en undersentral var bygd om fra før), samt innregulert på nytt. Det har vært et krevende prosjekt, som også har trukket ut i tid og krevd mye ressurser fra styret. Blant annet grunnet mange lekkasjer i sammenheng med arbeidet som er utført. Styret og prosjektleder følger opp avsluttende arbeider, og det antas at formell overtakelse av anlegget vil skje først mot høsten 2020.

Oppgradering av leieparkeringsplasser og infrastruktur til ladbare biler

I tråd med vedtak fattet på generalforsamling 2019 har styret prosjektert og gjennomført oppgradering av leieparkeringsplassene langs Selvbyggerveien, og i denne forbindelse lagt infrastruktur for ladbare biler her og i borettslagets garasjer mellom Selvbyggerveien 133 og 135. Arbeidet er utført av Gast Entreprenør AS, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS og Lysmestern AS.

Andelseiere som leier biloppstillingsplass eller garasje plass kan nå leie sin egen boks og benytte seg av infrastrukturen.

Grøntarealene foran parkeringsplassene vil bli opparbeidet i løpet av våren/forsommeren 2020.

Uteområder

Det ble avholdt beboermøte i starten av februar 2019, hvor temaet var planer for oppgradering av uteområdene i tråd med utendørsplanen, som ble presentert i generalforsamlingen 2019. Styret la her frem sin prioriteringsliste over tiltakene som er foreslått i uteromsplanen, og beboerne kom med innspill til dette.

Styret har i foregående periode opparbeidet en møteplass med bord og grill ved basketbanen utenfor nr. 133, og en møteplass ved nr. 145.

Styret jobbet også med å prosjektere nedgraving av papir- og glassavfall, samt utendørs sykkelparkering. Begge prosjektene ble satt på vent, som følge av det relativt kostnadskrevende fjernvarmeanleggsprosjektet. Styret tar tak i nedgravd avfallsløsning og utendørs sykkelparkering igjen når det anses forsvarlig i forhold til borettslagets økonomi.

Håndverkeravtaler

Styret inngikk etter anbudskonkurranse to års avtale med Aarsrud Bygg AS, Lysmestern AS og Moderne VVS AS. Avtalene gir borettslaget og beboerne gode vilkår på håndverkertjenester.

Fellesvaskeri i nr. 56

Det ble 4. november 2019 avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget, for å ta stilling til hva som skulle skje videre med fellesvaskeriet i Selvbyggerveien 56.

Det ble i utgangspunktet vedtatt i generalforsamling 2017 at nevnte vaskeri skulle pusses opp innen 2020. I korte trekk var bakgrunnen for styrets forslag til å omgjøre dette vedtaket at vaskeriet brukes av svært få i forhold til de to øvrige vaskeriene, og at kostnader i tilknytning til eventuell oppussing derfor ikke var økonomisk forsvarlig.

Styrets forslag var at vaskeriet i nr. 56 ikke ble oppgradert, og forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Diverse

Styret har utover de større prosjektene fortløpende administrert utleie av Utleielokalet, administrasjon av trimrom, fellesvaskerier og parkering, behandlet henvendelser og klager fra beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2020

Til generalforsamlingen i Skauen brl

15. - 22. juni 2020

Valgkomitéens innstilling

VERV	NAVN	STATUS
Styreleder:		
	Gina Kristiansen Borgersrud	(ikke på valg)
Styremedlemmer:		
	Jarl Gabrielsen	(ikke på valg)
	Hans Chr. Bakke	(ny 2 år)
	Sasha Mokry	(gjenvalg 2 år)
	Knut-Richard Slettebø	(ny 1 år)
Varamedlemmer:		
1. varamedlem	Elisabeth Marta Finnes	(ny 1 år)
Varamedlem	Kristin Frogner	(gjenvalg 1 år)
Varamedlem	Frode Pettesbakken	(ny 1 år)
Valgkomite:		
	Tor Alvsåker	(gjenvalg 1 år)
	May-Britt Ørnes	(ny 1 år)
	Oslo, 28. mai 2020	
	Valgkomitéen	
Tor Alvsåker/S/		



Hvordan komme i gang med Min side?

Som beboer/ny bruker må det opprettes en BBLiD, og dette gjøres via Usbl.no, trykk på menyen øverst i høyre hjørne og deretter ikonet for Min side.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?

Foreløpig har myndighetene satt begrensning på å møtes i større forsamlinger fram til over påske. Vi tror imidlertid det er sannsynlig at disse restriksjonene blir videreført.

Usbl tilrettelegger så vi kan gjennomføre generalforsamlingen/årsmøtet digitalt. For å kunne delta på det digitale møtet må dere registrere bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonomøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt kundesenteret til Usbl hvis du trenger hjelp.

22 98 38 00

usbl@usbl.no