

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2003

Ordinær generalforsamling i Skullerudbakken 8-10 Borettslag , avholdes mandag 28. april 2003, kl. 18.00 på Skullerudstua, Olav Helsethsvei 2, 0694 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen.
- C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- D) Opptak av navnefortegnelse.

2. ÅRSBERETNING FOR 2002

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2002

Behandling av regnskap 2002 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. FORSLAG

- 1) Orientering om husleieøkning (vedlegg 1)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 9.april 2003

I styret for Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Ole Harald Heggen /S/ Jan Erik Eikebø /S/ Terje Espenes/S/
Kristine Ramsrud/S/ Vidar Gullachsen/S/

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag §58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2002

1. TILLITSVALGTE

Siden den konstituerende generalforsamlingen har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:			VALGT
Leder	: Ole Harald Heggen	2002	1 år
Styremedlem	: Jan Erik Eikebø	2002	2 år
Styremedlem	: Terje Espenes	2002	2 år
Varamedlem	: Kristine Ramsrud	2002	1 år
Varamedlem	: Vidar Gullachsen	2002	1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Boligselskapets styre består av 1 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er Otterstad Revisjonskontor.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 2 bygninger med tilsammen 24 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985055092.

Borettslagets eiendom har gårdsnr. 168 bruksnr. 130.

Borettslaget ligger i Oslo og har som hovedformål å leie ut boliger til andelseierne.

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Fokus Kreditt.

Selskapet har tatt opp lån på kr. 8.595.200,- med en fastrente på 6,58% og effektiv rente på 6,74% med en bindingstid på 2 år. Ny renteendring vil da foretas i desember 2004. Se oversikt Eiendeler og gjeld samt note i regnskapet.

REHABILITERING

Nybygg i år 2002.

VAKTMESTERTJENESTE

Det er ikke inngått noen avtale om vaktmestertjenester ennå.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEIDET

Styret har vedtatt retningslinjer for det daglige styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte, og er ment å være en veileder og støtte i dette arbeidet.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

Telenor Avidi's servicetelefon 80 03 01 11 er åpen kl. 08.00 - 22.00.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i

If... Skadeforsikring AS og polisenummeret er 5454460. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om

vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger, henvises det til egen note i årsregnskapet.

3. STYRETS ARBEID

Det ble avholdt to styremøter i 2002. Styret i Skullerudbakken 8-10 brl. har behandlet 6 saker fra styrets arbeid startet 6. november 2002. Styret har i perioden jobbet med å få på plass rutiner for daglig drift. Saker som styret har behandlet er konstituering av styret, dekking av utgifter til porto, tlf., reise, innkjøp av protokoll, anvisningsrett, retningslinjer for styrearbeid og finansiering av fellesgjeld. Styret inngikk i desember avtale med Fokus Kreditt for finansiering av lagets fellesgjeld pålydende kr. 8.595.200,- med en nominell rente på 6,58% og effektiv rente på 6,74% med en bindingstid på 2 år.

Med vennlig hilsen
For styret

Ole Harald Heggen /S/
Skullerudbakken 8-10 brl.

4. REGNSKAPET FOR 2002

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for borettslag.

Resultatet av driften året 2002 viser en endring i disponible midler på kr 31.515,- slik at disponible midler pr. 31.12.2002 utgjør kr 31.515,-, og som styret foreslår overført til driften 2003.

Inntektene i 2002 var totalt kr 129.545,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Utgiftene i 2002 var totalt kr -29.503.230,-. Dette skyldes at kjøp av bygninger på kr. 29.405.200,- er blitt ført opp som en utgift for borettslaget i år 2002.

Selskapet har ikke undertegnet kjøpekontrakten mellom utbygger og borettslaget. Kontrakten vil antagelig bli klar for undertegning i slutten av april.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2002 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

5. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. 1.1.2003:

Mellomregningskonto (foliokonto)	3,25 % p.a.
Særvilkårskonto (6 mnd. binding)	6,85 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,75 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Kraftprisene har siste år øket betydelig og det forventes også en kraftig økning i 2003. Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør).
 - **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet).
 - **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift.
- Kraftpris utgjør ca. 35 %, nettleie ca. 30 % og statlige avgifter ca. 35 %.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer økte kraftig i 2002.

Det er også for 2003 en kraftig økning i forsikringspremiene som i hovedsak

skyldes ca. 6% økning i byggeindeksen, staten har økt naturskadepremien og i tillegg en generell økning i alle forsikringsselskapene.

KOMMUNALE AVGIFTER

Ingen økning i Renovasjonsavgiften. Vann- og avløpsavgiften øker med 2,5% fra 2002 til 2003.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2003 (BUDSJETT)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2003. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2003.)

Oversikten er basert på endrede husleier på 20% reduksjon for rentekategorien fra 01.04.2003.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 103.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 103.000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 9.april 2003

I styret for Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Ole Harald Heggen /S/ Jan Erik Eikebø /S/ Terje Espenes/S/
Kristine Ramsrud/S/ Vidar Gullachsen/S/

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo Bankgiro 9001.07.24162
Telefon 22 98 73 00 Organisasjonsnummer } NO 913841123 MVA
Telefax 22 98 73 19 Revisornummer
E-mail treorfag@online.no www.otterstad.no

ANSVARLIGE REVISORER:

Otterstad, Kjeld Ole
Kromvoll, Terje
Sandsnes, Merete Otterstad
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Deres ref.:

Vår ref.: KOO/TØ
16446-03-12
F:\Tekst\Revber2002\16446tom

REVISJONSBERETNING FOR 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudbakken 8-10 Borettslag for regnskapsåret 2002 som viser disponible midler med kr 31.515,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld samt noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å vurdere og uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjonen omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjonen også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning, interne kontroll- og regnskapssystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Kjøpekontrakten er foreløpig ikke undertegnet. For øvrig viser vi til opplysninger som fremgår av note 9. Endelige avklaringer omkring byggesum og finansiering forventes å foreligge i 2003. Tomten er ikke regnskapsmessig skilt ut slik det er krav om i regnskapsforskriftene.

Vi mener at

- årsregnskapet, hensyntatt forbehold i tredje avsnitt, er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 15. april 2003

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

Kjeld Ole Otterstad / s /
statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

BUDSJETT

2 0 0 2

2 0 0 3

INNETEKTER:

1* LEIEINNETEKTER	129 144	942 000
2* RENTEINNETEKTER	401	0
SUM INNETEKTER	129 545	942 000

UTGIFTER:

REVISJONSHONORAR	0	-4 000
STYREHONORAR	0	-10 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-15 128	-47 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJ	0	-10 000
3* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 408	-88 000
KJØP AV BYGNINGER	-29 405 200	0
4* ANDRE RENTEUTGIFTER	-5 000	0
5* PANTEGJELDSRENTER	-18 593	-570 000
6* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-8 930	-5 000
7* FORSIKRINGER	-7 971	-50 000
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-50 000
ENERGI OG BRENSEL	0	-5 000
SUM UTGIFTER	-29 503 230	-839 000

RESULTAT FØR FINANSIELLE

INN- OG UTBETALINGER	-29 373 685	103 000
-----------------------------	--------------------	----------------

FINANSIELLE INN./UTBET.

BORETTSSINNSKUDD	20 807 600	0
OPPTAK LÅN	8 595 200	0
INVEST.AV ANDELSKAPITAL	2 400	0
ENDRING DISP. MIDLER	31 515	103 000

ÅRETS BEVEGELSE	31 515	-87 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12	31 515	103 000

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**2 0 0 2****OMLØPSMIDLER:**

INNESTÅENDE OBOS	83 303
HUSLEIERESTANSER	25 847
SUM OMLØPSMIDLER	109 150

KORTSIKTIG GJELD:

FORSKUDD HUSLEIE	-11 634
LEVERANDØRGJELD	-42 408
8* ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 000
PÅLØPNE RENTER	-18 593
SUM KORTSIKTIG GJELD	-77 635

DISPONIBLE MIDLER	31 515
--------------------------	---------------

**ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

9* BYGNINGER	29 405 200
SUM ANLEGGSMIDLER	29 405 200

LANGSIKTIG GJELD:

10* PANTEGJELD	-8 595 200
11* BORETT SINNSKUDD	-20 807 600
ANDELSKAPITAL 24 X 100	-2 400
SUM LANGSIKTIG GJELD	-29 405 200

12* PANTSTILLELSE	57 852 800
-------------------	------------

OSLO DEN 31.12.2002 / 09.04.2003

I STYRET FOR SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL

Ole Harald Heggen /S/	Jan Erik Eikebø /S/	Terje Espenes/S/
Kristine Ramsrud/S/	Vidar Gullachsen/S/	

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

ØIVIND AASTORP/S/
AVD. LEDERAUD ELIN JENSEN/S/
FORVALTNINGSKONSULENT

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNEKTER**

Husleie	36 228
Renter	92 916
SUM LEIEINNEKTER	129 144

NOTE : 02**RENTEINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	401
SUM RENTEINNEKTER	401

NOTE : 03**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold antenneanlegg	-42 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 408

NOTE : 04**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Etableringsgebyr Fokus Kreditt	-5 000
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-5 000

NOTE : 05**PANTEGJELDSRENTER**

Fokus Kreditt	-18 593
SUM PANTEGJELDSRENTER	-18 593

NOTE : 06**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Trykksaker	-116
Andre kontorkostnader	-7 852
Porto	-961
Bank og kortgebyr	-1
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-8 930

NOTE : 07**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-7 971
SUM FORSIKRINGER	-7 971

NOTE : 08**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Eteableringsgebyr Fokus Bank	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 000

NOTE : 09**BYGNINGER**

Tilgang i år	28 440 200
Uavklart tilleggsfinansiering	965 000
SUM BYGNINGER	29 405 200

TOMTEN ER KJØPT I 2002

G.NR. 168 B.NR. 130

NOTE : 10**PANTEGJELD****FOKUS KREDITT**

Renter 6,58 % Løpetid 30 år

Opprinnelig i år	-8 595 200
	-8 595 200

SUM PANTEGJELD	-8 595 200
-----------------------	-------------------

NOTE : 11**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-20 807 600
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-20 807 600
----------------------------	--------------------

NOTE : 12**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 29 402 800 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.02

en bokført verdi på kr. 28 440 200.

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Restgjeld	Disp. midler
5	779900	912	1049930	317310	1163
3	849900	912	1049930	317310	1163
7	849900	1088	1252548	378545	1388
8	879900	1088	1252548	378545	1388
1	949900	1088	1252548	378545	1388
24	20 387 600	24 704	28 440 208	8 595 200	31 512

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

Vedlegg 1

SAK 5.1 ORIENTERING OM HUSLEIEØKNING

En midlertidig husleieøkning p.g.a. ekstra kostnader i forbindelse med advokathjelp og OPAK. Hvor stor denne økningen blir, blir det informert nærmere om på generalforsamlingen.