

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2005**

Ordinær generalforsamling i Skullerudbakken 8-10 Borettslag, avholdes torsdag 12. mai 2005, kl. 19.00 i Skullerudstua, Olav Helsethsvei 2.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

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

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2004**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004**

Behandling av regnskap 2004 og disponible midler.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

4.1 Styret foreslår at styrehonoraret øker fra kr 10.000 til kr 20.000

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 20.04. 2005

Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Vidar Gullachsen /s/ Terje Espenes /s/ Ole Harald Heggen /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 2004

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

#### VALGT

Leder :	Vidar Gullachsen	2004	for 1 år
Styremedlem:	Terje Espenes	2003	for 2 år
Styremedlem:	Ole Harald Heggen	2004	for 2 år
Varamedlem :	Anita Lundtveit	2004	for 1 år
Varamedlem :	Gerd A. Steinsland	2004	for 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.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 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 Fagrevisjon AS.

#### 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 forurensar 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 3,66% og effektiv rente på 3,72% med en bindingstid på 3 år. 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.

## **ANTENNEANLEGG**

Canal Digital Kabel TV AS, servicetelefon 800 30 111 er åpen kl. 08.00 - 23.00, lørdag/søndag 10.00 –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 verdikninger 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**

Styret har i perioden gjennomført 6 styremøter og hatt 13 saker til behandling. Av disse sakene er fortsatt en til behandling. Det er blitt sendt ut 4 infoskriv til beboerne.

Styret har hovedsakelig benyttet tiden til å prøve å finne en løsning på tvist med utbygger. Denne saken er enda ikke løst, men det arbeides stadig videre med å finne en løsning på denne saken. Det er også gjennomført en dugnad i perioden.

Det har ikke vært behov for endringer av husleie i perioden.

Styret har også deltatt i Velforening for området, samt Garasjesameiet. Dette arbeidet har blant annet medført at vaktmestertjeneste i garasje samt vask av trappeopp ganger er blitt startet opp.

### **4. REGNSKAPET FOR 2004**

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

Resultatet av driften året 2004 viser en endring i disponible midler på kr 75.522.- slik at disponible midler pr. 31.12.2004 utgjør kr 438.677.-, og som styret foreslår overført til driften 2005.

Inntektene i 2004 var totalt kr 916.828,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Utgiftene i 2004 var totalt kr 841.306,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 67.694,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Renteutgiftene ble budsjettet med kr 588.000,-,

mens regnskapet viser kr 559.574,-. Hovedårsaken til avviket var budsjettert for høyt.

- Energi ble budsjettert med kr 10.000,-, mens regnskapet viser kr 0,-. Hovedårsaken til avviket var at all fellesstrøm belastes Skullerudtunet Garasjesameie.

- Garasjer kr 12.074,- er ekstra innbetaling til garasjesameiet, se note 7 i regnskapet.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.04 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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. den 31.12.2004:

Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,00 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

### STRØMPRISENE

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) utgjør ca. 41% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

### FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2005 på ca. 2,0 %.

Borettslagets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 % fra 2004 til 2005.

Ingen økning i renovasjonsavgiften.

### MERVERDIAVGIFTEN

Denne øker til 25% fra 1. januar 2005.

**ØVRIGE KOSTNADER**

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

**6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2005 (BUDSJETT)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2005.)

Oversikten er basert på uendrede husleier for året 2005.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 233.000.- før finansielle inn - og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 233.000.

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

Oslo, 20.04. 2005

Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Vidar Gullachsen /s/ Terje Espenes /s/ Ole Harald Heggen /s/

# FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo  
Telefon 22 98 73 00  
Telefaks 22 98 73 19  
E-post [post@fagrevisjon.as](mailto:post@fagrevisjon.as)

Bankgiro 9001.08.33115  
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA  
Revisornummer  
[www.fagrevisjon.as](http://www.fagrevisjon.as)

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - *statsautorisert revisor*  
Kromvoll, Terje - *statsautorisert revisor*  
Sandsnes, Merete Otterstad - *statsautorisert revisor*  
Eriksen, Christian Fredrik - *registrert revisor*

Til generalforsamlingen i  
Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Deres ref.:

Vår ref.: KOO/TØ  
16446-03-12  
F:\TEKST\Revber2004\16446to.mail

## REVISJONSBERETNING FOR 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudbakken 8-10 Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler med kr 438.677,-. 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 og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon 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 revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- 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.

Uten at det har konsekvenser for konklusjonen i avsnittet ovenfor presiserer vi at det er tilbakeholdt kr 5.020.000,- i forbindelse med ferdigstilling av anlegget. Beløpet står på sperret konto hos megler. Vi viser til omtale i styrets beretning.

Oslo, den 28. april 2005

**FAGREVISJON AS**

Kjeld Ole Otterstad /s/  
statsautorisert revisor

## DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
LEIEINNEKTER	1	914 976	1 018 656	944 000	972 000
RENTEINNEKTER	2	1 852	7 045	1 000	2 000
ANDRE INNEKTER		0	564 816	0	0
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>916 828</b>	<b>1 590 517</b>	<b>945 000</b>	<b>974 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
REVISJONSHONORAR		-2 951	-5 677	-6 000	-3 000
STYREHONORAR		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-47 653	-46 178	-48 000	-49 000
KONSULENTHONORAR	3	-46 946	-457 866	-10 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	4	-1 410	-1 410	-1 000	-1 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-33 748	-66 831	-128 000	-74 000
RENTEUTGIFTER	6	-559 574	-570 782	-588 000	-315 000
FORSIKRINGER		-57 547	-52 269	-58 000	-59 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-46 961	-13 809	-20 000	-92 000
GARASJER	7	-12 074	-21 000	0	-58 000
ENERGI / FYRING		0	0	-10 000	0
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-22 442	-13 160	-30 000	-30 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-841 306</b>	<b>-1 258 982</b>	<b>-909 000</b>	<b>-741 000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>75 522</b>	<b>331 535</b>	<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>					
NEDBETALT LÅN		0	105	0	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>75 522</b>	<b>331 640</b>	<b>36 000</b>	<b>233 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		363 155	31 515	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		75 522	331 640	0	0
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>		<b>438 677</b>	<b>363 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2004	2003
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
DRIFTSKONTO I OBOS		131 555	421 631
SPAREKONTO I OBOS		401 444	0
HUSLEIERESTANSER		167	4 052
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>533 167</b>	<b>425 683</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
FORSKUDD HUSLEIE		-45 468	-26 035
LEVERANDØRGJELD		-38 707	0
PÅLØPNE RENTER		-10 314	-15 493
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		0	-21 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-94 490</b>	<b>-62 528</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>438 677</b>	<b>363 155</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>			
BYGNINGER	9	26 180 200	26 180 200
TOMT		3 225 000	3 225 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 405 200</b>	<b>29 405 200</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
PANTEGJELD	10	-8 595 305	-8 595 305
BORETT SINNSKUDD	11	-20 807 600	-20 807 600
ANDELSKAPITAL 24 * 100		-2 400	-2 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-29 405 305</b>	<b>-29 405 305</b>
PANTSTILLELSE KR	12		
GARANTIANSVAR KR		0	0

31.12.2004/20.04.2005

STYRET FOR SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL

VIDAR GULLACHSEN /S/ OLE HARALD HEGGEN /S/ TERJE ESPENES /S/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Arne Sundstrøm /s/  
NestlederHelen Sverdrup-Thygeson /s/  
Forvaltningskonsulent

**NOTE: 1****LEIEINNEKTER**

Husleie	306 816
Renter	608 160
<b>SUM LEIEINNEKTER</b>	<b>958 17</b>

**NOTE: 2****RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	1 444
Renter av driftskonto i OBOS	82
Andre renteinntekter	326
<b>SUM RENTEINNEKTER</b>	<b>1 852</b>

**NOTE: 3****KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand (Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange)	-17 183
OPAK AS	-29 763
<b>SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-46 946</b>

**NOTE: 4****PERSONALUTGIFTER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-1 410</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-1 548
Kabel/Tv-anlegg	-30 786
Kostnader dugnader	-1 414
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-33 748</b>

**NOTE: 6****RENTEUTGIFTER**

Fokus bank	-557 492
Renter kassekreditt i OBOS	-1 922
Gebyrer, Fokus bank	-160
<b>SUM RENTEUTGIFTER</b>	<b>-559 574</b>

**NOTE: 7****UTGIFTER GARASJER**

Innbetalt over husleie	43 200
Betalt til Skullerudtunet Garasjesameie	-43 200
Ekstraordinær innbetaling	-12 000
Gebyr	-74
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-12 074</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Snørydding/gressklipping	-12 504
Kopieringsmateriell	-415
Trykksaker	-1 050
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 860
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 020
Porto	-1 829
Reisekostnader	-96
Bank og kortgebyr	-268
Velferdskostnader	-400
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-22 442</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Opprinnelig 2002	26 180 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 180 200</b>

Tomten er kjøpt i 2002.

Gnr.168/bnr.130

**NOTE: 10****PANTEGJELD**

FOKUS KREDITT

Renter 31.12.03: 6,58%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2002 -8 595 305

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

**SUM PANTEGJELD -8 595 305**

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002 -20 807 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -20 807 600**

**NOTE: 12****PANSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 29 402 905

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 29 405 200

har en bokført verdi på kr.: 29 405 200

**LEILIGHETSNOTE**

<b>Ant.leil</b>	<b>Oppr.innsk.</b>	<b>Leie pr.mnd</b>	<b>Oppr.kostp.</b>	<b>Påk./reh.</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Disp.mid.</b>
5	779 900	2 915	966 497	119 058	317 349	16 196
3	989 900	2 915	966 497	119 058	317 349	16 196
7	849 900	3 458	1 153 014	142 034	378 532	19 319
8	879 900	3 458	1 153 014	142 034	378 532	19 319
1	949 900	3 458	1 153 014	142 034	378 532	19 319
<b>24</b>	<b>20 807 600</b>	<b>78 648</b>	<b>26 180 200</b>	<b>3 225 000</b>	<b>8 595 304</b>	<b>438 672</b>

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

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

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet. Påkostning her gjelder kjøp av tomten.

"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.