

## **Til andelseierne i Skullerudbakken 8-10 Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling onsdag 10. mai 2017 kl. 18:00 på Langerud sykehjem.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudbakken 8-10 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 Skullerudbakken 8-10 Borettslag  
avholdes onsdag 10. mai 2017 kl. 18:00 på Langerud sykehjem.**

---

**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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016**

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke meldt inn forslag til behandling av generalforsamlingen.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2017  
Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Kjell Webjørnsen /S/      Ole Harald Heggen /S/      Lene Pedersen /S/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Webjørnsen	Skullerudbakken 10 F	2016 – 2018
Styremedlem	Ole Harald Heggen	Skullerudbakken 8 B	2016 – 2018
Styremedlem	Lene Pedersen	Skullerudbakken 8 K	2016 – 2017
Varamedlem	Stephan Kubowicz	Skullerudbakken 8 G	2016 – 2017
Varamedlem	Stian Sørli	Skullerudbakken 8 F	2016 – 2017

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Skullerudbakken 8-10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985055092, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudbakken 8-10

Gårdsnummer 168 og bruksnummer 130.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Skullerudbakken 8-10 Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2016.

### 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 BDO AS.

## **Styrets arbeid**

### **Oppgaver gjort i 2016:**

Vaske og male rekkverk i svalgang male og rustbeskytter søyler og dragere, samt male utvendig murvegg oppgang 10.

Malt utvendig murvegg i oppgang 6/8.

Montert komfyrvakt i 23 av 24 leiligheter.

### **Lekeapparater fellesområdet:**

Bestilt sammen med de andre borettslagene/Sameiene rundt oss inspeksjon fra en godkjent lekeplassinspektør. Tilstandsrapporten var nedslående lesing så vi besluttet å fjerne de lekeapparatene som var der. Ny pris for å få montert nye lekeapparater foran nr.10 og ved rekkehusene er ca. 324 000,- 2 av borettslagene vil ikke være med på dette. Vi har sagt oss villig til å være med på vår andel som et 24/115.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr **1 144 356**.

Dette er kr 13 644 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon til andelseiere i forbindelse med dugnadsarbeid ved maling.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr **862 578**.

Dette er kr 55 913 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er kostnadsført andel renhold av garasjen bade for 2015 og 2016, mens det i budsjettet kun er hensyntatt kostnader til ett år. I tillegg har borettslaget hatt kostnader til brannsikring og montering av utelys som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Avvik mot budsjett felleskostnader til garasje sameiet skyldes at andel overskudd i garasje sameiet bokføres som reduksjon i felleskostnadene.

### Resultat

Årets resultat på kr 111 992 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån). I 2016 har borettslaget betalt kr 115 925 i avdrag på lånet.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr **428 638** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettert resultat på kr 215 885 er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån). Estimert avdrag på borettslagets lån i 2017 er kr 121 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er estimert å øke med ca. 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudbakken 8-10 Borettslag.

### Lån

Skullerudbakken 8-10 Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet hadde en effektiv flytende rente på 2,29 % per 31.12.16. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2017

Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Kjell Webjørnsen /S/

Ole Harald Heggen /S/

Lene Pedersen /S/

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Skullerudbakken 8-10 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 og årsberetningen. 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 øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

---

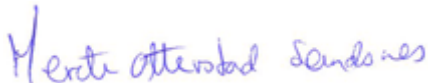
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

Oslo, 21. mars 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## 5446 SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL

### 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>440 304</b>	<b>832 666</b>	<b>440 304</b>	<b>428 638</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		111 992	-168 614	141 335	215 885
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-115 925	-242 267	-96 000	-121 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-7 733	18 519	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-11 666</b>	<b>-392 362</b>	<b>45 335</b>	<b>94 885</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>428 638</b>	<b>440 304</b>	<b>485 639</b>	<b>523 523</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		560 753	443 155		
Kortsiktig gjeld		-132 115	-2 851		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>428 638</b>	<b>440 304</b>		

**5446 - SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 144 356	1 152 096	1 158 000	1 158 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 144 356</b>	<b>1 152 096</b>	<b>1 158 000</b>	<b>1 158 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 165	-8 460	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-6 781	-8 184	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 533	-71 583	-73 700	-75 000
Konsulenthonorar	6	-6 666	-3 139	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-296 730	-561 744	-250 000	-196 000
Forsikringer		-44 580	-43 397	-46 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-122 912	-120 220	-123 000	-123 000
Garasjer	9	-93 109	-113 621	-100 800	-100 800
Kabel-/TV-anlegg		-54 364	-54 004	-55 000	-64 000
Andre driftskostnader	10	-89 738	-49 185	-72 000	-83 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-862 578</b>	<b>-1 093 536</b>	<b>-806 665</b>	<b>-776 115</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>281 778</b>	<b>58 560</b>	<b>351 335</b>	<b>381 885</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 637	7 767	0	0
Finanskostnader	12	-172 423	-234 941	-210 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-169 786</b>	<b>-227 174</b>	<b>-210 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>111 992</b>	<b>-168 614</b>	<b>141 335</b>	<b>215 885</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		111 992			
Fra opptjent egenkapital			168 614		

**5446 - SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 180 200	26 180 200
Tomt		3 225 000	3 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	16 572	8 839
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 421 772</b>	<b>29 414 039</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	14	31 502	0
Driftskonto OBOS-banken		172 435	121 659
Sparekonto OBOS-banken		356 816	321 496
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>560 753</b>	<b>443 155</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 982 525</b>	<b>29 857 194</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		1 625 606	1 513 614
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 628 006</b>	<b>1 516 014</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 414 804	7 530 729
Borettsinnskudd	16	20 807 600	20 807 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 222 404</b>	<b>28 338 329</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		131 204	1 736
Påløpte renter		911	1 115
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 115</b>	<b>2 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 982 525</b>	<b>29 857 194</b>
Pantstillelse	17	29 807 600	29 807 600
Garantiansvar	18	204 440	26 411

Oslo, 20.03.2017,  
 STYRET I SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL

Kjell Webjørnsen /S/

Ole Harald Heggen /S/

Lene Pedersen /S/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	100 800
Refusjon dugnad - maling	-13 500
Felleskostnader	448 896
Lån leiligheter	608 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 144 356</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 65 000

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 781

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 858
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 808
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 666</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-183 477
Drift/vedlikehold elektro	-27 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 573
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 926
Kostnader dugnader	-648
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 730</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-62 156
Renovasjonsavgift	-60 756
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-122 912</b>

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Akonto innbetalinger	-100 800
Avregning 2016	7 691
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-93 109</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-93 109</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Container avfall	-4 215
Driftsmateriell	-5 045
Lyspærer og sikringer	-199
Renhold ved firmaer	-37 258
Snørydding/gressklipping	-35 057
HMS Module	-625
Trykksaker	-562
Andre kontorkostnader	-4 044
Porto	-771
Bank- og kortgebyr	-1 363
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 738</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 320
Andre renteinntekter	42
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 637</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS lån, renter	-171 823
OBOS lån, termingebyr	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-172 423</b>

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

Tilgang 2002	25 215 200
Tillegg på bygninger	965 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 180 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.168/bnr.130

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	31 502
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>31 502</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS lån**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.16: 2,25%, løpetid 50 år

Opprinnelig 2008	-8 595 305
Nedbetalt tidligere	1 064 576
Nedbetalt i år	115 925
	-7 414 804
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 414 804</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-20 807 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 807 600</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 807 600
Pantelån	7 414 804
<b>TOTALT</b>	<b>28 222 404</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 180 200
Tomt	3 225 000
<b>TOTALT</b>	<b>29 405 200</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24/104 deler av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og utgjør kr. 204 440.

Selskapets andel i Skullerudtunet Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Skullerudtunet Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader garasjer".

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret for perioden 2016/2017 foreslås satt til kr 65 000 i henhold til budsjett 2017.



## **Orientering om borettslagets drift**

### **Vaktmester**

Carlsson Transport ivaretar snøbrøyting og strøing i henhold til kontrakt.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 3125461. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes tilforsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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 felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).