

Skåreråsen 2-brl

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2021

Ordinær generalforsamling i Skåreråsen II Borettslag, onsdag 14 april
kl 18:00 *Generalforsmaling gjennomføres digitalt*

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog 3.mars 2021
I styret for Skåreråsen 2 Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 14.APRIL 2021

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Regnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag – Honorar kr 300.300,- hvorav:

Styrehonorar kr 274.300

Andre honorar (blokktiltitsvalgt og elbilprosjekt) kr 26.000,-

Forslaget anbefales godkjent, det henvises til redegjørelse bak i heftet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 5 Forslag om felling av trær på tunet

Forslag innsendt av andelseier

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes av generalforsamlingen.

Styret henviser til redegjørelse bak i heftet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomite/blokktiltitsvalgt for 1 år

D) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

1. STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling 15.04.2020 ble følgende styre valgt:

Styreleder	: Birgith Sørensen	Valgt for 2 år i 2020
Nestleder	: Bente Strand	Valgt for 2 år i 2019
Styremedlem	: Amanda Ericsson	Valgt for 2 år i 2019
	: Andreas Solberg	Valgt for 2 år i 2020
	: Fredrik L Bergesen	Valgt for 2 år i 2020
	:	
Varamedlem	: Georg Ellingsen	Valgt for 1 år i 2020
	: Dilawaiz Yaqub	Valgt for 1 år i 2020

Delegat og varadelegat til generalforsamlingen i boligbyggelaget BORI i 2020:
: Birgith Sørensen og Bente Strand

BORI BBL's generalforsamling ble gjennomført digitalt pga. smittesituasjonen.

Blokktiltitsvalgt /valgkomite:

: Richard Rist	blokk 12 (Skårer T 18-22)
: Terje Strand	blokk 13 (Skårerlia 20-22)
: Steinar Holst	blokk 14 (Skårerlia 16-18)
: Frank Hagen	blokk 15 (Skårer T 6-10)
: Saravanan Vasantharajan	blokk 16 (Skårer T 12-16)

2 . FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Skåreråsen II Borettslag ble stiftet 07.12.1965 og har organisasjonsnummer 950 406 879

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

EHF - elektronisk handelsformat - er den raskeste og sikreste måten å motta faktura og bør brukes i størst mulig grad.

EHF bruker boligselskapets organisasjonsnummer, 950 406 879 som adresse.

Epost: Leverandører som ikke kan sende EHF kan sende faktura som PDF-vedlegg pr epost til: 950406879@bori.no

Adresse for eventuell papirfaktura blir etter endringen:

16-Skåreråsen 2 brl. org.nr: 950 406 879

Postboks 2719

7439 Trondheim

Borettslaget består av 108 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene:

Skårerlia 16-18, Skårerlia 20-22 og Skårer Terrasse 6-8-10

Skårer Terrasse 12-14-16 og Skårer Terrasse 18-20-22

Tidligere vaktmesterleilighet leies ut på åremål.

Eiendommen har gnr 101 bnr 34 i Lørenskog kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn
Styrets leder og nestleder er kvinner. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.
1 vararepresentant - 1 kvinne – 1 mann.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har fulgt opp HMS-systemet. Borettslaget har manuelt internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Alle rutiner og sjekklister blir gjennomgått 2 ganger i året – avvik blir varslet og tiltak blir gjennomført eller satt på listen for periodisk tiltak. Bedre sikkerhet på lekeplassen og gjennomgang av våre eksterne leverandører er løpende oppgaver.

Den enkelte **beboer har plikt** til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg inkl sikringskap og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontroll, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll i alle andeler og i fellesområder. Siste kontroll var i januar 2020.

Styret har utarbeidet en rekke skriftlige rutiner for administrative arbeide og har i november bestilt «BORI HMS» ett skreddersydd digital løsning. Det er styret i borettslaget som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen. Dersom en ulykke skulle oppstå, er det derfor styret som vil bli holdt ansvarlig, og det vil mest sannsynlig stilles spørsmål ved internkontrollen av HMS. Derfor er alle norske borettslaget pålagt å ha et system for oppfølging av HMS.

Brannrådgivning Sør-Øst utarbeidet i desember 2020- januar/februar 2021 en brann-teknisk tilstandsvurdering. Denne omfatter alle 5 bygg fellesareal og rømningsveier. På bakgrunn av denne rapporten vil styret utarbeide en handlingsplan for det videre arbeide med brannvern.

E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

4. STYRETS ARBEID

Styrearbeid tar tid, likevel sier vi at det skal være lystbetont, det skal være gøy å være i styret i Skåreråsen 2 brl ☺

- Det er mange møter og styremedlemmene har turnusordning for å betjene kontoret på mandager.
- Det er mye man må sette seg inn i før beslutning treffes
- Men pga korona har kontoret vært stengt det meste av året – og bestillinger har gått via e-post og SMS
- Vi har etablert et godt og hyggelig samarbeid med bloktillitsvalgte og seniorlag. Alle inviteres til sommerpizza og nyttårsmiddag og samarbeidet fungerer veldig bra. Vi er et godt fungerende team med kjempegodt arbeidsmiljø – vi drar i lag.

Årets største oppgaver:

Elbil-ladeplasser – Prosjekt 2.1

Et samarbeid med Skåreråsen 3 (SÅ3)

Prosjektet omfattet kabel fra Trafo i Skårerlia ned til felles fordelerskap på den store parkeringsplass.

Kostnadsfordeling som vanlig 40/60%

I september 2019 dukket det opp en sak fra Hafslund. Vanskelig å forstå, men vi fant ut at det var et nabovarsel til SÅ3, Hafslund skulle i gang med noe arbeid våren 2020.

Skåreråsen 3 ønsket da å vente. Vi i Skåreråsen 2 ville gjennomføre våre planer og fikk Hafslund til å stille på morgenmøte begynnelsen oktober 2019. Der fikk vi vite at Hafslund/Elvia etter planen skulle grave ned høytspenkabler i samme trase' antakelig våren 2020. Hafslund var også interessert i samarbeid – så dermed kunne vi grave grøften bare en gang 😊 og de var villige til å betale ganske mye. Da ble også SÅ3 med.

Prosjektet skulle styres av Hafslund/Elvia og igangsettes umiddelbart etter påske. Prosjektleder fra borettslagene var Andreas Klenner og Birgith Sørensen begge fra SÅ2.

I januar ble vi (SÅ2) bedt om å overta å styre prosjektet selv, fordi Hafslund likevel ikke kunne gjennomføre dette prosjekt våren 2020.-

Da var det å kaste seg rundt. Vi skrev kravspesifikasjon og innhentet tilbud. Godt samarbeid med Hafslund /Elvia som kvalitetssikret våre planer og dermed kunne vi sette i gang etter påske og prosjektet ble igangsatt og gjennomført iht plan og budsjett. - Hafslund/Elvia tok en stor del av kostnaden for graving av grøften.

Med prosjekt 2.1 fikk vi strøm fra Trafo i Skårerlia, ned til parkeringsplassen og et felles fordelerskap med 2 strømmålere. - *Derfra gikk vår vei alene.*

Elbil-ladeplasser – klargjørere for 34 plasser - Prosjekt 2.2

Vi utarbeidet først kravspesifikasjon og plan for gjennomføring av prosjektet. Allerede 13.01. presenterte vi planen for SÅ3. Deretter begynte informasjonsarbeidet internt i SÅ2.

Kravspesifikasjon ble sendt ut, tilbudsrunde gjennomført, leverandør ble valgt.

Om Prosjekt 2.2 er å si at alt gikk helt etter den detaljerte plan vi hadde satt opp i desember 2019. Vi begynte arbeidet 17.08 og allerede mandag 07.09 kunne vi åpne de 18 elbilstasjoner og det var klargjort for 16 stasjoner mer.

Pga corona litt treg utleiing av plasser – vi budsjetterte forsiktig med 8-10 plasser før jul 2020 og i løpet av 2021 håper vi å fylle opp 14 av de 18 plasser.

Med corona'n var det mange som hadde planlagt å kjøpe elbil i 2020, som satte kjøpet på vent. - Vi fulgte plan og vi lå litt under budsjett

Bunnledninger

Det meste ble gjennomført høsten 2019, men alt gikk ikke helt etter planen. Det var bokstaveligstalt å arbeide i det skjulte – og to saker måtte utsettes til våren:

Å finne – og å bytte stoppekranen nedenfor Skårerlia 18 og å bytte avløpsrør utenfor Skårer Terrasse 18- dermed ble det oppstart igjen i mai måned

Vitek AS skulle fortsette jobben.

Pent sagt, de var ikke heldig med underleverandør. Det ble gravd hull v Skårer Terrasse og så ble det stille. Problemer med gamle rør og Lørenskog kommune. Etter mye om og men, byttet vi 15.06 til nytt firma.

De nye sa med en gang, utfordringer og kommunen skal vi klare fort. Etter et par dager var problemene løst- rørene kom på plass og hullet ble dekket til igjen.

Vi har kjørt prosjekter siden 2010, vi har fulgt planer og budsjetter, men denne gangen gikk det ikke.

Obos prosjektleder var med oss hele veien og nektet og godkjenne en del kostnader fra det firma vi kastet ut.

Nå er det gjort. Vi holdt ikke tidsplan eller budsjett, en gang måtte det jo komme.

Andre saker

- Daglig oppfølging av regnskap og budsjett
- Godkjenning av nye eiere / bruksoverlating
- Et par nye lekeapparater til den store lekeplass
- Koordinering av de som meldte seg frivillig til å vanne blomster.
- Elbilprosjet 2.1 og 2.2
- Ajourhold av Husordensreglene bytte ut konteiner med avfallsbrønn
- Ajourhold av Husordensreglene en presisering
Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene
Parkering forbudt for biler over 5 meter
- Vi går kjellerrunde hver 4-6 uker og gir direkte beskjed med e-post til de oppganger der det ikke er i orden. Skape orden – forsøke å holde orden i fellesområder, trist det er dessverre noen som mener at andre kan rydde etter dem
- Det er heldigvis sjeldent at det blir satt søppel ved våre nye avfallsbrønner, men når noen kjøper en stor 10 – 20 liters oljedunk, bør de også ta den tomme bøtten med tilbake til selger når de kjøper ny, eller selv trække den flat. Å sette den i kjeller eller bare ut til avfallsstasjon og tenke at naboene skal fjerne den – er dårlig gjort og bidrar ikke til et godt bo-miljø.
- Når vi finner navn til den som har satt søppel i kjeller eller ved Avfallstasjoner blir det sendt faktura fra kr 500.- til kr 1500.- + fakturagebyr - for rydding
- De **fleste** andelseiere er veldig flinke til å holde orden 😊 derfor trist at noen få ikke tar hensyn til øvrige beboere
- Det arbeides kontinuerlig med Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Planlagt - og daglig vedlikehold
- Forsikringsskader – Vi har hatt 3 skader i inneværende år. Den store brannskade og 2 vannskader.
- Det daglige samarbeid med Vaktmesterkompaniet AS går greit
- Styret innhentet tilbud på entre- og balkongdører og samlet inn bestillinger fra andelseiere som ønsket seg ny dør – jfr §4 er det andelseiers kostnad. Dørene byttes ut i 2.kvartal 2021
- Det er gjennomført en 3 års evaluering etter våtromsprosjektet
- Oppfølging og gjennomgang av vedlikeholdsplan / Planlagt periodisk vedlikehold følges
Grunnlaget har vært Vedlikeholdsplan1 (VP1) som ble utarbeidet av Bori i 2006. Denne plan er nå arkivert og vi arbeider etter VP2
- Vedlikeholdsplan2 (VP2) som gjelder for 2020-2030 er nå «satt opp på veggen» og legges i bunn av vårt videre arbeide.
- Vedlikeholdsplanen rulleres – skal alltid være 3-5 år frem for oss.

Reforhandle inngåtte kontrakter, serviceavtaler og andre avtaler. Vi har avtaler om:

- brannvern brannslukningsapparater og røykvarslere
 - vaktmesterfirma, vaskefirma, om el-kontroll
 - rammeavtale for el-arbeider, service-vedlikeholdsavtale for avfallssbrønn,
 - serviceavtale for alle våre inngangs- og kjellerdører
 - kontrollavtale for de 18 ladestasjoner
 - kontrollavtale for de 6 felles ladestasjoner har vi sammen med SÅ3
 - TV-signaler–bredbånd, forretningsfører, parkeringsavtale, forsikringer
-
- Nyhetsbrev: i tillegg til 13 nyhetsbrev er det også utsendt 5 Elbilnytt med løpende orientering om det som skjer i borettslaget
 - Nyhetsbrevet har blitt sendt i e-post, og har blitt satt opp på oppslagstavler i oppgangene
 - Protokoller fra alle styremøter ligger tilgjengelig for alle på <http://www.skarerasen2.no/protokoller/>

- Info-hefte 2020 (Håndbok for SÅ2) ble delt ut medio mai
- Små daglige saker følges opp via facebook «Skåreråsen 2 borettslag - for våre beboere» og på fellesgruppen «Skåreråsen - vi som bor her». Våre hjemmesider holdes oppdatert – de små saker som ofte legges på facebook legges inn på <http://www.skarera-sen2.no/siste-nytt/> og «nyheter»



Fv : Birgith, Bente, Andreas, Amanda, Fredrik, Dilawaz og Georg

Det er i løpet av 2020 avholdt diverse eksterne leverandører møter og fellesmøter med SÅ3 om elbilsaker.

Vi har et godt samarbeid også med andre borettslag, det er til gagn for alle, alltid nye nytt å lære og vi trenger ikke å bruke tid på det andre har testet ut .

Det har blitt avholdt 11 ordinære styremøter og behandlet 232 saker.

Korona'n kom og vi stengte kontoret fra medio mars. Vi har selvfølgelig fullt opp alle bestillinger og levert ut eller avtalt henting.

Flere styremøter er avholdt digitalt via Teams og Zoom

Samarbeid med Skåreråsen 3-brl

I ulike år er det SÅ3 som er administrator, innkaller til fellesstyremøter og følger opp.

I like år - 2020 var det oss.

- Vi har vært prosjektledere for felles Elbil prosjekt 1 og 2.1 og har holdt i alle trådene siden «elbiloppstarten» i 2017
- I 2020 har vi innkalt til 3 ordinære fellesmøter og styrelederne har møttes flere ganger på «Larsens plass»
- 13.januar inviterte vi til fellesmøte og presenterte elbilprosjekt 2.2 med arbeids- og fremdriftsplan.
- 10.mars inviterte vi til møte hvor vi la frem tilbudene og forslag til å velge leverandør for Elbilprosjekt 2.1 – Strøm fra Skårerlia til fordelerskap på felles parkeiringsplass.
- 19.oktober inviterte vi til enda ett fellesmøte for å informere om mange av de fellessaker som er - og som vi føler at SÅ3 som siste året har fått 4 nye styremedlemmer kanskje ikke hadde god nok informasjon om - For å ha plass til 10 deltakere leide vi rom på Lørenskog hus i «Fremtia» – et godt navn for møtet som sett fra vår side var vellykket
- Vi har – i 2020 forsøkt å holde alle oppdatert ved å skrive notater og protokoller både før og etter møter og oversende info om de saker vi mener berører begge lag.
- Elbil prosjekt 2.1 var å få strøm ned til parkeringsplassen. Deretter fortsatte vi alene. Se <http://www.skarerasen2.no/fellesstyret-så2-så3>

Styreportal

- Er en internettbasert portalløsning som gir oss tilgang til å ta ut en rekke data, regnskap og arkiv
- *Alle i styret har tilgang til og ansvar for å følge med og å holde seg oppdatert.*

Styret er pr. dato ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for Borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1.724.512,-. Samlet resultat utgjør kr 1.111.479,-. Dette er kr 303.253,- bedre enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Ved IN-innbetaling oppstår et restansvar (kr 12.723,-) som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takk med at IN-lånet nedbetales.

Uten reduksjon restansvar utgjør driftsresultatet kr 1.711.799,- og samlet resultat kr. 1.098.766,-. Dette er kr 290.540,- bedre enn budsjettet.

Disponible midler (note 16) utgjør kr 7.473.830,- som er over forretningsførers anbefalte minimumsnivå; som tilsvarer 3-6 måneders felleskostnader. Styret kan vise til gode disposisjoner og økonomistyring gjennom året. Opparbeidet driftsmidler og lån skal dekke daglig drift av borettslaget og vedtatte planer for vedlikehold.

Opparbeidet driftskapital, er satt inn på kapitalkonto for å gjennomføre kommende oppgaver i vedlikeholdsplanen.

Kommentarer regnskap og budsjett:

Det er med få unntak godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Styret har gjennomført vedlikehold i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan- og plan for opparbeidelse av el-bil plasser.

- Som nevnt annet sted kostet det resterende arbeid med bunnledninger noe mer enn en budsjettet
- Seniorlaget har som vanlig spart oss for et stort beløp. Og bortsett fra låseservice og elektriker utfører senioraget øvrige småsaker.
- Det er derfor brukt lite på det øvrige generelle vedlikehold og andre driftskostnader.

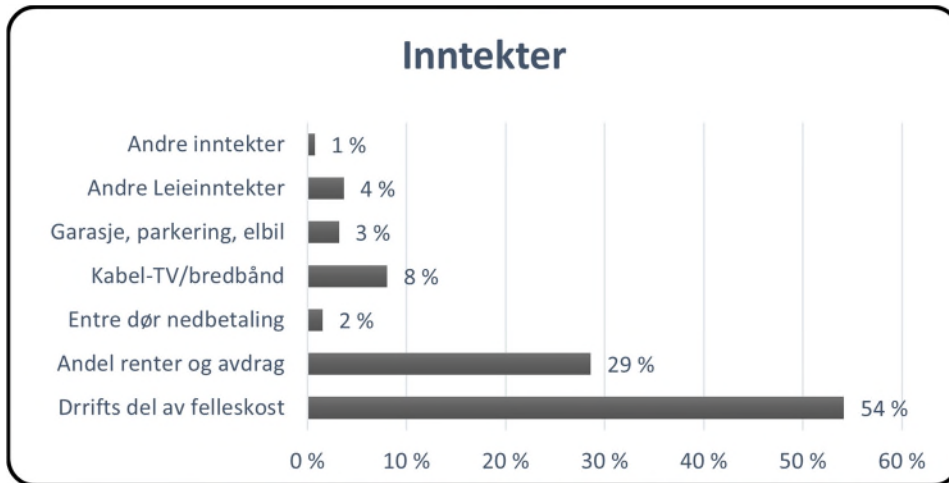
Renter – inntående i bank

- Styret følger markedet og vurderer 2 ganger i året hvor vi bør sette "overskuddskapital" det er nå en ganske håpløs tid når flere banker gir 0%
- Vi har totalt kr. 7.479.618,- inntående på konto i Rindal Sparebank, Sulldal Sparebank og OBOSbanken. De gir oss en – etter forholdene – god rente
- Renteinntekten for 2020 er kr. 93.611,-

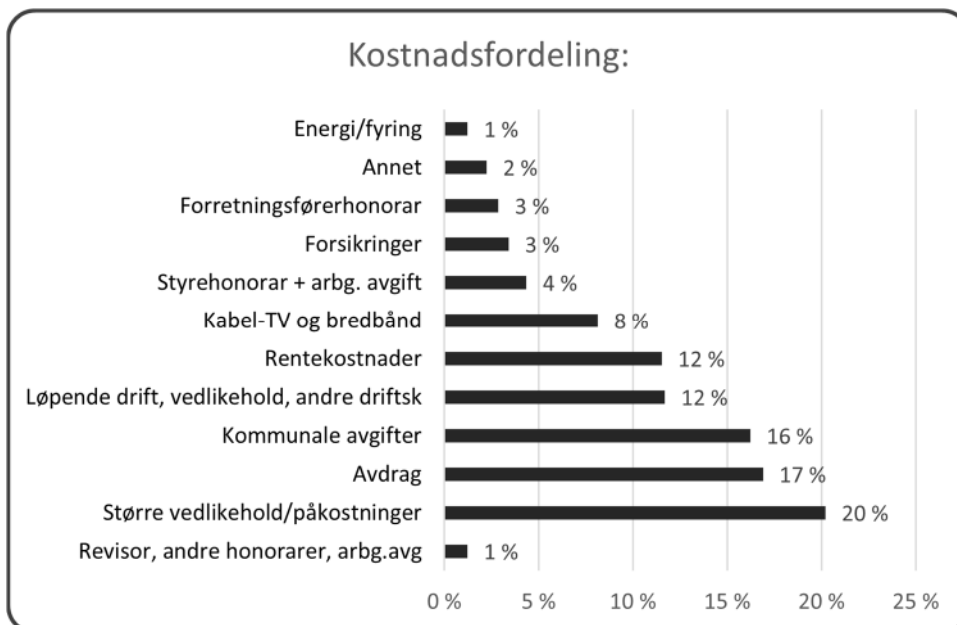
Renter på lån

- Rentekostnader på felleslån reguleres mot hver andel, hver kvartal når det kommer endringer
- Renten var i januar 2020, 2,85 %, den er nå 1,8% og 1,75%.
- Vårt gamle lån ble i 2012 slått sammen med det Balkong-lånet og løpetiden ble forlenget til 2032 (levetid balkonger)
- Lån til Våtromsprosjekt kr 25.000.000,- har en løpetid 40 år (til 2057)
- Total lån 31.12.2020 er kr. 32.019.616,-
- Fellesgjeld er ca: 3-roms ca kr 300.000,- og 4- roms ca kr 320.000,-

Oversikt over BRL inntekter i 2020:



Oversikt over BRL driftskostnader i 2020:



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Styret har utarbeidet ny Vedlikeholdsplan 2020 til 2030 VP2.1 Vi har vært nød til å revidere VP2.1 – og arbeider nå etter VP2.2.

I budsjettet for 2021 er det lagt til grunn en generell prisstigning på 3- 5 % på de fleste poster. De store unntak er kommunale avgifter som øker med ca kr 200.000 og forsikring som også øker med 182.000 det er hhv 18 og 90%.

Kommunale kostnader – vil fortsette og øke med ca 18% -frem til og med 2025!

Forsikringspremie er usikker. I i desember begynte vi å innhente nye tilbud på forsikring – vi mener en økning på 90% er for mye, i skrivende stund ikke avklart.

Styrehonorar og andre honorarer betales alltid for foregående år.

Styrehonorar er oppjustert med 3 % (generell prisøkning). Styret utfører en del oppgaver som andre lag kjøper, administrative oppgaver, koder låsebrikker, lager skilt til postkasser, calling, gjesteparkeringskort, oppmaling av parkeringsplasser mv.

Honorar til intern prosjektkomiteé er satt lavt kr 5.000,-. Det var mye ekstraarbeid og lav «timelønn» for gjennomføring av elbilprosjektet 2.1 og igangsetting 2.2.

Honorar til blokktilitsvalgte er uendret fra i 2016.

Felleskostnader 2021

Driftsdelen ble pga økning - ca kr 200.000 på kommunale avgifter - satt opp 5% fra 01.01.2021. Tilsvare ca kr 140.- pr md -

Forsikringspremien har økt med kr 180.000 . Vi har valgt å redusere driftsbudsjettet med dette beløp i 2021, *men* det må tas inn via felleskostnader fra 2022

For de som har fryser i kjeller er prisen uendret kr 50.- pr måned. Også for de som har ekstra parkeringsplass er prisen uendret kr 500.- pr måned, det er stadig under markedspris for parkeringsplasser.

Begge våre lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

2021-2025

Nedenstående tabell viser hvormye forsikringspremie og kommunale kostnader vil øke i årene 2021 til 2025.

Det er kostnader vi ikke får gjort noe med. Vi har til nå budsjettet med et lite driftsoverskudd, vi vil jobbe for å få budsjett – regnskap i balanse, men vi må øke felleskostnaden litt hvert år.

Vi tror at de kommunale kostnader vil flate ut etter 2025

ÅR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Økning
Forsikringspremier - usikker	200 000	388 100	431 344	476 598	523 862	547 136	347 136
Kommunale avgifter	1 000 000	1 225 000	1 445 500	1 705 690	2 012 714	2 213 986	1 213 986
ØKNING som vi ikke kan gjøre noe med							1 561 122

Kommunal økning i 2021 er betalt ved økning av felleskostnad. Det vil bli økninger i kommende år

Elbil

Prosjekt 2.2

Vi la rapport fra Norsk Elbilforening i bunn av vårt arbeid. De burde fortalt at vi skulle bygge måleskapet med maks 124A sikringer. Det gjorde de ikke og vi må betale høy effektavgift og andre høye avgifter. Derfor måtte vi umiddelbart sette i gang en liten ombygging av måleskapet for å unngå denne kostnad.

Finanskostnader - renter

For lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser - dagens rente på 1,8% og 1,75% legges til grunn. Rentekostnader blir justert direkte i etterkant av renteendringer. Det gir små utslag.

Forsikringer

IF Forsikring. Vi har hatt 3 forsikringssaker – og dette ble meget kostbart. 2021 øker premien med 90%. Egenandelen økes fra kr 10.000- til kr 20.000

Vedlikehold

Under punktet vedlikehold fremkommer også alle de oppgavene som seniorlaget har utført – uten kostnader for borettslaget i 2020.

For årene 2021-2023 er det ikke planlagt større vedlikehold.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Fra 2021 øker avgiftene med om lag kr 200.000.

I 2020 betalte vi kr 1.000.000 i 2025 skal vi betale ca kr 2.200.000

Kommunale avgifter er største *faste* kostnad vi har.

Strøm

Det er strøm til fellesarealer inne og ute på parkeringsplassene

Det blir økninger av fastavgift både på nett og på strøm. Vi avventer litt og ser hvilke utslag det gir og foretar om nødvendig en ny tilbudsrunde i mai/juni.

Budsjett

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt et *lite* driftsoverskudd som tillegges oppsparte midler.

Lørenskog 31.12.2020 / 03.03.2021

Birgith Sørensen /s/
Styreleder

Bente Larsen Strand /s/
Nestleder

Amanda Ericsson /s/
Styremedlem

Fredrik L Bergesen /s/
Styremedlem

Andreas Solberg /s/
Styremedlem

Sak 4 GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Jf. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Forslag fra styret, totalt honorar kr 300.300,- :

- *Forslag til styrehonorar* kr 274.300,-
- *Forslag blokktiltillsvalgte* kr 22 000,-
- *Forslag prosjekt - elbil* kr 5 000,-

Forslag til vedtak: Totalt honorar til tillitsvalgte kr 300.300

- *Forslag til styrehonorar* kr 274.300,-
- *Forslag honorar blokktiltillsvalgte* kr 22 000,-
- *Forslag prosjekt - elbil* kr 5 000,-

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra andelseier: Felling av trær på tunet foran Skårer Terrasse nr 16

Undertegnede ønsker at det blir fjernet/ryddet opp i trærne som har blitt himmelhøge. Furua som står tett innpå oss som bor her i nr.16 må fjernes.

Forslag til Vedtak:

To bjørketrær som har vokst til rett bak furua dekker ekstra godt for lys. Furua og mange av bjørketrærne stenger for lys, og her har vi knapt 1 time sol på terrassen. Det er også mye rusk som blåser inn på terrassene her, må støvsuge daglig. Skåreråsen 2-skal jo være et godt og trivelig sted å bo

Mvh
Laila Dahle
Skårer Terrasse 16

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at forslaget godkjennes av GF

Uteområdene i Borettslaget er godt vedlikeholdt med grønne lunger som må vernes. Det er lagt mye arbeid og økonomiske ressurser for å holde felles uteområdet i god stand. Grønne områder bidrar til hyggelige oppholdsarealer og positivt bomiljø. Tilbakemeldinger fra eierne bekrefter overnevne.

Fortetting av bydeler bidrar til at god tilgang til grøntområder avtar. Lørenskog har de siste årene vært under utvikling, det er kommet mange nye boliger på kort tid. Borettslaget ser seg heldig som har store lunger og god plass, i tillegg oppgir NITOR at prisen på trefelling er (estimert) kr 21.000,- - 25.000,- pr. tre.

Styret har tidligere behandlet trefelling og undersøkt andre forhold som:

- I aug 2012 ble det etter ønske gått en befaring på tunet
- Det ble blinket ut en del syke trær og trær som sto «opp på hverandre» Seniorlaget gjorde en stor jobb med felling og rydding
- Også senere er det tatt ut trær som har blitt syke og som sto i Skårerlia på skrenten med fare for å skli ned
- I 2016 gikk vi befaring med «trefolk» som ga oss skryt for den tilstanden tunet var vedlikeholdt
- Styret utarbeidet flere notater og fattet i august 2016 flg Vedtak i sak 132:

Trefelling på borettslagets område - saksbehandlingsregler

Hvordan behandle saker om trefelling (saksbehandlingsregler)

- *Kan ikke se at vi har noe umiddelbar behov for å felle trær, alle trær er friske.*
- Evt. syke/råtnete trær må felles etter behov for å unngå ulykker.
- Dersom noen andelseiere ønsker at noen trær skal felles må styret informere alle i blokken, fordi alle skal gis mulighet for å uttalelse.
- Når det gjelder tunet er alle «eiere», dvs. alle 5 blokker må informeres og gis mulighet for uttalelse.
- Det godtas ikke "jeg har bare X timers sol" – da må vi sjekke sollyset og dokumentere hvorfor – *vi kan ikke flytte på blokken eller på midtveggen på balkongen.*
- *Dersom styret avslår ønske om å få felle trær kan andelseier fremme forslag for generalforsamlingen, varsling som over.*

Styrevedtak 132 - 2016

Tillegg: Regler for behandling av ønske om felling av trær godkjennes med flg merknader:

Dersom noen trær skal felles sendes forespørsel til Nitor og vi venter til de får tid.

Det må unngås at det koster 21-25.000 å få felt et tre. (pris2016-08/)

Det forelegger forslag til dagens generalforsamling. En beboer har gitt uttrykk for at trær må felles

- Andre beboer har gitt uttrykk for at når solen står på blir det uutholdelig varm og oppholde seg på balkongen
- Vi fikk i fjor et faktaark om økosystemet på tunet- utdrag:
 - Det er flaggspetter, det er flaggermus som er fredet i hele Europa, det er mange insekter humler og bier som nå er utrydningstruet nettopp fordi vi hugger for mye trær.
 - At trær har stor betydning for oss, bør være velkjent. Trær bruker CO², lagre karbonet og slipper ut oksygen som er viktig for alt liv på jorden.
- Og for ordens skyld vi har sjekket sol og timer med sol på det aktuelle stedet- det er betydelig mer enn 1 time som står i forslaget. Vi kan tillegge at det i Lørenskog kommune er en regel som eier «*at fjerning av trær for å oppnå utsikt og ved dårlige solforhold utover det naboloven regulerer imøtekommes ikke.*» (naboloven som sier noe om avstand og høyde på trær gjelder ikke internt i borettslag). Men styret ser heller ingen grunn til at Skåreråsen 2 brl skal i imøtekomme ønsket om å felle friske trær pga uenighet om sol-timer.

Fra NBBL har vi sakset flg

«Trær som plager andre beboere i samme borettslag er ikke omfattet av nabolovens regler. Spørsmål og trær og busker må her løses på grunnlag av de reglene som gjelder i borettslag, altså vedtekter og husordensregler, lovlige vedtak samt borettslagsloven»

Videre er å si, at det for alle som bor i blokken som har vestvendt balkong er stor forskjell på hvor mye sol som kommer inn. Alle som bor i oppgangenenes venstre sider har en vegg på balkongens venstre side – dermed må solen nesten helt om i vest for at den går inn på balkongen .

INFORMASJON OM SKÅRERÅSEN II BORETTSLAG

Skåreråsen II Borettslag ble stiftet 07.12.1965 og har organisasjonsnummer 950 406 879.

Åpent styrekontor i Skårer Terrasse 12, mandager kl 1800-1900

(grunnet korona, har styrekontoret vært stengt det meste av 2020)

Styret kan også kontaktes på e-post post@skarerasen2.no.

E-posten går til hele styret. Om intet annet er avtalt er det styreleder som svarer.

På kontoret får du også bestille nøkkelbrikker, kjøpe parkeringsur, gjesteparkeringskort og har du bestilt håndverker og trenger dispensasjon for parkering får du også den på kontoret. Mer informasjon finnes på www.skarerasen2.no

Hjemmesider www.skarerasen2.no

- Oppdateres ukentlig og er godt besøkt
- Siden «ofte stilt spørsmål» O.S.S. har blitt utvidet med flere spørsmål/svar
- Alle protokoller kan leses via siden «Protokoller»
- På Facebooksiden «Skåreråsen 2 borettslag - for våre beboere» kan alle følge med på små dagsaktuelle saker.
- Vi har også en felles side med Skåreråsen 3 brl «Skåreråsen - vi som bor her»
Siden er åpen for alle som bor på Skårer Terrasse og Skårerlia og Skåreråsen 2-4

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Kan leses på våre hjemmesider <http://www.skarerasen2.no/> og i det infohefte som deles ut hver vår.

Instruks for styrearbeid

Kan leses på våre hjemmesider <http://www.skarerasen2.no/media/4090/instruks-for-styretarbeid-i-skaareraasen-ii-borettslag-2018-11-05.pdf>

Styret har også utarbeidet en liten rutine hjelpeark «Om noe skjer»

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte **beboer har plikt** til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har fra 01.07.2016 avtale med Vaktmesterkompaniet AS om vaktmester tjenester.

Renhold

Firmaet Super Renhold/Empirio AS er engasjert til å vaske alle trappeoppgangene hver uke. (Det henger oppslag i hver oppgang om hva som skal vaskes).

Parkeringsplass

Nesten alle andeler har en biloppstillingsplass og grunnkostnader er lik for alle. Parkeringsavgiften går til oppmaling, strøm og vedlikehold av plassen. P-service følger opp våre parkeringsregler

Garasjeiere

Garasjeierne betaler et lite tillegg. Dette går til forsikring, lys i garasjen og beis. Dersom det blir større vedlikeholdskostnader på garasjene, må dette betales av garasjeierne (tillegg).

Det ble på våren 2015 stort flertall for at snø fra alle garasjetak ryddes samlet og kostnad legges på garasjeier. Om ingen brøyting – stoppes ekstrabetaling for kommende år fra 01.07

Det ble brøytet i feb 2019, kostnad kr 8600.-. Kostnaden fra 01.07.2018 er kr 30.- pr mnd og det vil gi en inntekt på kr 9.000. Det ble ikke brøytet i 2020 og tillegget ble slettet fra 01.07.2020. Dersom det brøytes vår 2021 blir det igjen en liten økning fra 01.07.2021

Nøkle-Brikker

Nytt elektronisk låssystem i 2014. Våren 2018 fikk også alle kjellerdører ny lås – dvs andelseiers brikke skal fungere til inngangsdøren og de 2 kjellerdører i oppgangen.

Nye brikker bestilles ved styret, leveringstid minimum en uke (lengre tid i ferier). Betales av andelseier. Ved bestilling må farge på den brikke som er mistet oppgis, eller farge på de brikker man har igjen. Blir bare kodet ved forhåndsbetaling.

Om dyrehold

<http://www.skarerasen2.no/siste-nytt/dyrehold/>

<http://www.skarerasen2.no/%C3%A5-bo-hos-oss/dyrehold-soeke-skjema/>

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler (RV) og brannsluknings utstyr, enten pulverapparat (PA) eller brannslange. Utstyr som er bekostet av borettslaget: pulverlukker og røykvarsler skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

Andelseier har **ansvar for vedlikehold** og utskifting av RV og eller PA mellom utdelingsintervall som er 10 år. Neste utdeling av røykvarsler og pulverlukker fra borettslaget er 2024

Vedlikehold - generell

- Andelseiers vedlikeholdsansvar – iht Brl.loven § 4.1 - gjelder fra og med sikringskap til utsiden av alle vinduer
- Fra TV-koblingsboks i kjeller og fra innsiden av stoppekran på bad
- Alt arbeid med elektriske installasjoner og rørleggerarbeid skal følge gjeldende lover og utføres av autorisert installatør (og dokumenteres)
- *Borettslaget har bortsett fra sluk og stoppekran ikke noe vedlikeholdsansvar i leiligheten. Stoppekran og sluk ble byttet 2017 – neste bytte (kostnad for borettslaget) tidligst 2042*
- *Calling. Evt reparasjoner skal foretas av RLS. Borettslaget betaler reparasjon ute foran inngangsdøren – andelseier betaler reparasjon innen for entredøren.*

Kabel-TV- og bredbånd

TV-signalene og internett leveres av Telenor. Alle reparaasjoner skal foretas av Telenor. Meldinger, spørsmål om feil og mangler skal rettes til Telenor 915 09000 er betjent mellom 0800-2000, kortere tid i helgen. Hjemmeside: telenor.no. Dekoder, modem og ruter skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (I.N-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende. Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF med avtale nr SP 1701688.1.4

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. *Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.*

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Evt skader meldes til styret som sammen med Bori skriver skadeskjema.

Ved akutt skade kan Ifs vakttelefon 2149 2400 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakksbiller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret skal kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen. Skadedyr - ivaretas av Anticimex som også foretar skadeoppgjør.

Egenandel er nå kr 20.000

Egenandelen kan kreves av andelseier.

I de tilfeller som borettslagets forsikring blir gjort gjeldende kan borettslaget kreve at andelseier skal dekke egenandelen - skadeeksempler (ikke utfyllende):

- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold av våtrom som bad, WC og **varmvannsbereder og kjøkken**. Manglende vedlikehold av installasjoner i disse rom som vannledninger, toalett med cisterne tappebatterier/kraner samt manglende renhold og vedlikehold av sluk.
- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av ikke faglig rep/vedlikehold eller installasjoner utført av uautorisert personell/firma.
- Feil i sikringsskap
- Eller dersom skaden forårsakes av uaktsomhet eller av tilleggsinstallasjoner som for eksempel varmekabler, oppvaskmaskin og lignende, må den enkelte andelseier selv dekke egenandelen. Andelseier må også dekke egenandelen ved plutselig / uforutsett vannlekkasje som skyldes slitasje / tretthetsbrudd på vannledninger innenfor boligens stoppekran
- Å bruke forsikring for små skader er ikke lønnsomt. Premien øker mye, for mye..

Forkjøpsrett - Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

VEDLIKEHOLD SKÅRERÅSEN II – PERIODEN fra 2020 til 2030

Vedlikeholdsplan 2 (VP2) ble utarbeidet av styret i høsten 2019.

Seniorlaget var i januar 2021 med å revidere planen - **VP 2.2** gjelder fram til 2030

Formålet med planen var og er å kunne planlegge og budsjettere for vedlikehold de kommende årene.

Skåreråsen II ble bygget i 1966 – er altså i overkant av 50 år. De store kostbare vedlikeholdsprosjekter, bl.a. total rehabilitering av våtrom og alle rør har blitt gjennomført og vi kan nå senke skuldrene og se fram til et stille 10år

Vedlikeholdsplanen –**VP2.2**- består at et dokument hvor alle deler og mengder er beskrevet og et dokument hvor alle oppgaver er satt inn i rett rekkefølge og kostnader er beregnet.

Dette dokument er koblet sammen med vårt langtidsbudsjett.

For alle deler som f.eks. vinduer, dører, sluk og tak er oppgitt forventet levetid.

Vedlikeholdet deles inn i følgende kategorier:

- **Bygg** : Vinduer, balkonger, dører, trappeoppganger og fellesområder i kjeller
- **Utvendig**: kledning, beslag og overflater: Betong, teglsten, tak, takrenner og nedløpsrør
- **Sanitær**: Stigeløp og avløp til vann, stoppekraner
- **Ventilasjon**: Avtrekk, ventilasjonskanaler
- **Elkraft**: Inntakskabler, hovedtavler og sikringer
- **Brann**: Brannvern
- **Utendørs**: Grøntområder, lekeplasser
- **Utendørs vann og avløp**: Drenering, inspeksjonskummer
- **Veier** plasser og kantstein: Parkering og andre asfalterte områder

Styret mener å *ikke* gjennomføre vedlikehold er å spare seg til fant.

Planlegging, økonomistyring og gjennomføring går hånd i hånd og er like viktig!

Styret har og vil fortsatt sette planlegging og økonomistyring høyt og sørge for at alle oppgaver er – eller blir tatt med på vedlikeholdsplan og i budsjett.

Vedlikeholdsplan og budsjetter revideres hver høst.

Vi får ikke løst noen oppgaver uten penger.

Styret utarbeider budsjett-- foretar nødvendige prioriteringer - iht de planer som er for bo-rettslaget. Vi prøver å se 3-5 år fremover.

Det er en del -Planlagt Periodisk Vedlikehold - **PPV**- som er lagt inn under drift og vedlikehold – f.eks termografering av tekniske installasjoner hvert 5. år, utskifting av brannslukkere hvert 10. år og årlig kontroll og vedlikehold av avfallsbrønner, tak, lekeplasser og andre serviceavtaler .

Av større oppgaver og rehabilitering

Etter gjennomgang av plan januar 2021 er de fleste store oppgaver utsatt til etter 2030.

Seniorlaget –har i 2020 gjennomført nedenstående oppgaver

- Tatt ned reservasjonstavlene - vaskerier
- Tatt ned skilt på dørene -vaskerier
- Tatt ned julebelysning
- Batterier er byttet i kjellerdører i lia 16-18 og 20-22 samt Skårer Terr 6-10
- Batterier i Skårer Terr 12-16 og 18-22»– alt byttet i januar
- Tettet vindu i ST 10 – blikkenslager arbeid
- Sjekket/repairert og slått på ovn i Slia 16
- Vannlekkasje i ST8-302 kveldsjobb
- Ordnet strøm-lys opplegg i søppelrom i SL 18
- Malt hvite kum-rør under nedløp fra balkonger
- Noen merkebånd på tak blokk 13 og 15 (vaktmester tok resten)
- Noe oppmaling på p-plasser
- Pigget opp gamle og halve steinheller ved inngangspartier.
- Satt på kjellervindu i blokk 14
- Repairert utebord
- Planting
- Beis/mailing av utebord
- En del parkeringsplasser er stripet opp og nummeret
- Repairert inngangspartier med nye heller
- Vår Rørlegger har «proppet» de gamle vaskerier
- Fjernet mose ved et par blokker
- Lagt jord og sådd mer gress ved de 3 nye uteplasser
- Montert vann-slange-snelle ved Lia 18
- Nummer på noen p-plasser og merking på gjerde stein v T-garasje
- Plantet blomster - Vannet blomster
- «Rasteplass» – 23.06 - med utdeling hjemmebakke boller og kald saft til store og små
- Sørge for vann i blomsterurner hver gang det er tørt
- Klippet stauder i alle urner
- Ny bunn i den del askebeger ved inngangsdører – på sikt (1 år) blir alle byttet
- Sjekk av meldte låseproblemer (Slia 16)
- Sjekket låsesystemet på alle inngangsdører – feil på 2 dører - når det ikke er strøm skal låsen åpne seg- og det gjør det nå
- Verksted – banket betong, malt og oljet – brukt noe materialer fra T-garasje til benk
- Verksted-lager-lokaler – «rørleggearbeid» ferdig
- Lukket vindu med «en Karl»
- Så gress bak Lia 18 og v ST 18
- Laget verktøy til justering av balkongvinduer
- Repairert balkongvindu i Skårerlia
- Sjekk av takrenne i Skårlia
- Inngangsdør i ST – fjæren i bryteren ødelagt –Elektriker S kjøpte ny fjær og fikset 😊
- Lekkasje takrenne Skårerlia var en liten plastkopp – den er fjernet og alt er OK
- Vindu ST - tetningslister på utsiden var gått løs fra hjørnet.
- Vindu i Skårerlia – innvendig vedlikehold er andeeseiers ansvar
- Innredet verksted og kjøpt ønsket verktøy
- Leie av henger- rydding av verksted
- Innkjøp – sveiseapp

Og til alle dere som ikke kjenner til eller forstår hva seniorlaget er – kan vi fortelle at det er «gamle» håndverkere som utfører mye jobb GRATIS for borettslaget.

I løpet av 2020 har vi fått med en rørlegger. Snekker, elektriker, blikkenslager og maler har vi fra før.

Vi har i flere år beregnet at uten seniorlag måtte vi alle betale om lag kr 125-150.- - mer pr måned.

Men det er ikke nødvendig å være pensjonist for å få lov å jobbe litt.

Er du interessert ? så send et par ord til styreleder

Vedlikholdsstatistikk fra 1987 til dato finnes på

<http://www.skarerassen2.no/vedlikehold/vedlikehold-historikk/>

RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 289 632	4 288 932	4 236 234	4 520 100
Andel renter		706 148	822 596	950 000	950 000
Andel avdrag		1 035 438	1 007 839	970 000	970 000
Andre inntekter	2	49 010	64 528	15 001	28 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	12 713	12 373	0	0
Sum inntekter		6 092 941	6 196 267	6 171 235	6 468 100
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	41 214	42 296	40 650	42 300
Styrehonorar	4	266 300	258 500	266 300	300 300
Andre honorarer	4	26 000	41 475	27 000	1
Avskrivninger	10	4 976	0	0	0
Revisjonshonorar	4	6 025	6 025	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		175 520	170 048	175 600	180 000
Konsulenttjenester	5	47 659	51 380	57 600	88 000
Kontingenter		41 883	45 966	42 483	42 483
Drift og vedlikehold	6	644 423	940 623	835 002	1 102 002
Større vedlikehold/påkostninger		1 238 115	2 224 267	1 060 000	1
Forsikringer		208 346	185 386	213 674	387 874
Kommunale avgifter		994 092	873 734	995 000	1 225 000
Energi/fyring	7	85 457	133 179	170 000	150 000
Kabel-TV og bredbånd	8	498 191	484 412	497 500	533 000
Andre driftskostnader	9	90 228	104 267	126 400	125 900
Sum kostnader		4 368 429	5 561 559	4 513 709	4 183 361
Driftsresultat		1 724 512	634 708	1 657 526	2 284 739
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		93 611	128 943	120 700	36 700
Rentekostnader		706 643	820 216	970 000	970 000
Sum finansposter		-613 032	-691 274	-849 300	-933 300
Årets resultat		1 111 479	-56 566	808 226	1 351 439
Disponering:					
Udekket tap	12	1 111 479	-56 566	0	0
Sum disponering		1 111 479	-56 566	0	0

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	15 559	15 559
Bygninger	10, 15	12 203 035	12 203 035
Garasjer	10	14 262	14 262
Andre fellesanlegg	10	22 635	22 635
Andre anleggsmidler	10	37 674	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 293 165	12 255 491
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		25 293	55 662
Kortsiktige fordringer		1 023	22 098
Forskuddsbetalte kostnader		487 351	298 094
Bank		7 479 618	7 441 466
Sum omløpsmidler		7 993 286	7 817 321
SUM EIENDELER		20 286 451	20 072 812

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 800	10 800
Udekket tap	12	-14 369 261	-15 480 741
Sum egenkapital		-14 358 461	-15 469 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	169 411	182 123
Pantelån	13, 15	32 019 616	33 055 097
Borettsinnskudd	14, 15	1 924 200	1 924 200
Garasje innskudd		12 230	12 230
Sum langsiktig gjeld		34 125 457	35 173 651
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		1	5 031
Leverandørgjeld		510 369	358 909
Påløpne renter		3 086	5 162
Annen kortsiktig gjeld		6 000	0
Sum kortsiktig gjeld		519 456	369 103
Sum gjeld		34 644 912	35 542 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 286 451	20 072 812

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Skåreråsen II Borettslag

Sted: Lørenskog, dato: 3.mars 2021

Birgith Sørensen /s/
Birgith Sørensen
Styreleder

Fredrik Lygre Bergesen /s/
Fredrik Lygre Bergesen
Styremedlem

Amande Jullum Ericsson /s/
Amanda Jullum Ericsson
Styremedlem

Andreas Solberg /s/
Andreas Solberg
Styremedlem

Bente Strand /s/
Bente Strand
Styremedlem

NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	3 300 024	3 300 024
Garasje	28 025	24 600
Bredbånd	206 724	206 724
Entre dør nedbetaling	93 528	115 396
Lokaler, fryser	29 400	900
Utleie av elbilplasser	9 275	0
Fryser	0	13 950
Kabel-TV/bredbånd	285 048	297 888
Parkeringsplasser/Carport	142 050	137 450
Andre Leieinntekter	195 558	192 000
Sum	4 289 632	4 288 932

NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
El-bil lading	15 385	0
Vaskeri	0	13 810
Andre innbetalinger	33 625	50 718
Sum	49 010	64 528

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	41 214	42 296
Sum	41 214	42 296

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	266 300	258 500
Utbetalt andre honorarer	26 000	41 475
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 025	6 025
Sum	298 325	306 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag, bevertning til styremøter og gaver kr. 10 323,-

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	0	3 750
Vakthold	3 355	3 373
Andre fremmede tjenester	15 410	15 130
Andre forvaltningstjenester	28 894	29 128
Sum	47 659	51 380

NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	77 555	268 902
Vedlikehold VVS	0	2 000
Vedlikehold elektro	23 782	48 896
Vedlikehold utvendige anlegg	55 992	139 348
Vedlikehold garasjer	0	249
Driftskostnad elbil	14 898	0
Brannsikring	40 445	39 269
Kostnader til dugnad	0	3 260
Egenandel forsikringsskader	26 000	0
Vaktmestertjenester	236 461	223 611
Renholdstjenester	134 550	143 863
Snøbrøyting/strøing/feiing	19 960	71 225
Gressklipping	14 780	0
Sum	644 423	940 623

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	85 457	133 179
Sum	85 457	133 179

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	498 191	484 412
Sum	498 191	484 412

NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 200
Verktøy og redskaper	21 353	1 408
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 892	2 162
Inventar	0	1 764
Nøkler, låser og skilt	559	22 044
Skadedyrarb. & Soppkontroll	8 700	8 047
Kontorrekvisita	4 566	6 354
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	6 486	6 216
Møter, kurs, konferanser	1 900	0
Kostnader tillitsvalgte	10 323	10 011
Generalforsamling/årsmøte	3 399	15 313
IT-Kostnader	5 250	9 278
Gaver	5 656	7 578
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 500	4 115
Velferdskostnader	11 645	8 777
Sum	90 228	104 267

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass		Bygninger	Tomter	
	Bygninger-Gara:	Parkeringsplass			
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 262	0	22 635	12 203 035	15 559
Årets tilgang :	0	42 650	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 262	42 650	22 635	12 203 035	15 559
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	4 976	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 262	37 674	22 635	12 203 035	15 559
Årets avskrivninger :	0	4 976	0	0	0
Antatt levetid i år :		5			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	108	100	10 800

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap 01.01	-15 480 741	-15 424 175
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 111 479	-56 566
Udekket tap 31.12	-14 369 261	-15 480 741

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927026370	94927016227
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2012
Rentesats:	1.75 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2057	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	13 618 910
Lånesaldo 01.01:	23 997 610	9 057 487
Avdrag i perioden:	403 246	632 235
Lånesaldo 31.12:	23 594 364	8 425 252
Saldo 5 år frem i tid:	21 096 191	4 943 717
Andelssaldo 01.01:	0	182 123
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	12 713
Andelssaldo 31.12:	0	169 411
Sum pantegjeld for lån:	23 594 364	8 594 663

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	34 113 227	35 161 421
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 255 491	12 255 491

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	43 080 400	43 080 400

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	7 448 219	8 527 808
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 111 479	-56 566
Tilbakeføring avskrivninger	4 976	0
Kjøp/salg anleggsmidler	-42 650	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 035 481	-1 010 651
Nedskrivning IN-gjeld	-12 713	-12 373
B. Årets endringer disponible midler	25 612	-1 079 590
C. Disponible midler 31.12	7 473 830	7 448 219

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	7 993 286	7 817 321
- Kortsiktig gjeld	519 456	369 103
= Disponible midler 31.12	7 473 830	7 448 219

Til generalforsamlingen i Skåreråsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skåreråsen II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 111 479. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 2020, 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 årsberetningen 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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.

Lillestrøm, 14. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)