

Innkalling til generalforsamling i Skåreråsen II Borettslag

Onsdag 06.04.2022 kl 18:00 avholdes generalforsamling i Skåreråsen II Borettslag i Skårer Kirke Løkenåsveien 35, inngang D fra parkeringsplassen.

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 2021
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog 28.februar 2022

I styret for Skåreråsen II Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §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.

1. Konstituering

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlinge

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Styrets årsberetning for 2021

Det vises til styrets årsberetning for 2021 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2021

3.1 Årsoppgjøret for 2021

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 281 200,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

4.2 Andre honorarer

Blokktiltitsvalgte kr 21 000,-

Prosjekthonorar for Prosjekt 3 «elbillading i garasjer» Kr 14 000,-

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

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling. Styret har ingen saker til behandling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valgkomiteens innstilling

Innstilling :

Styreleder Birgith Sørensen på valg – gjenvalg 2 år
Styremedlem Georg Ellingsen på valg – gjenvalg 2 år
Styremedlem Fabio Kristiansen- Ny for 2 år
Ikke på valg: Styremedlem Bente Strand og Amanda Ericsson
Vara 1 Dilawaiz Yaqub - gjenvalg for 1 år
Vara 2

Forslag til vedtak: Valgkomité som innstilling til styreleder - godkjennes

6.2 Valg av styreleder for 2 år

Birgith Sørensen for 2 år (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Valgkomité forslag godkjennes

6.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Georg Ellingsen for 2 år (gjenvalg)

Fabio Kristiansen for 2 år (ny)

Forslag til vedtak: Valgkomité forslag godkjennes

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

1.vara Dilawaiz Yaqub (gjenvalg)

2.vara Mathilde Møller Nielsen (ny)

Forslag til vedtak: Valgkomité forslag godkjennes

6.5 Blokktilitsvalgte for 1 år

Richard Rist

Terje Strand

Elvis Fazlic (ny)

Frank Hagen

Stefan Mattias Moe (ny)

Forslag til vedtak: Valgkomité forslag godkjennes

6.6 Valg av blokktilitsvalgte

Blokk 12 – Skårer Terrasse 18-22 - Richard Rist - forslag gjenvalg
Blokk 13 - Skårerlia 20-22 - Terje Strand - forslag gjenvalg
Blokk 14 – Skårerlia 16-18 - Elvis Fazlic NY - bor i Skårerlia 16
Blokk 15 – Skårer Terrasse 6-10 - Frank Hagen- forslag gjenvalg
Blokk 16 – Skårer Terrasse 12- 16 -Stefan Mattias Moe -- NY - bor i Skårer Terrasse
14

Forslag til vedtak: Styrets forslag til blokktilitsvalgte godkjennes

6.7 Valg av 3 delegater til BORIs generalforsamling

Delegater til BORI's generalforsamling 13.juni 2022:

Birgith Sørensen

Bente Strand

Georg Ellingsen

Varadelegater

Amanda Ericsson

Fabio Kristiansen

Forslag til vedtak: Valgkomité forslag godkjennes

Skåreråsen II Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Birgith Sørensen, Skårer Terrasse 18
Styremedlem, Bente Strand, Skårer Terrasse 20
Styremedlem, Amanda Jullum Ericsson, Skårer Terrasse 10
Styremedlem, Andreas Solberg, Skårer Terrasse 18
Styremedlem, Georg Ellingsen, Skårer Terrasse 14
Varamedlem, Dilawaiz Yaqub, Skårerlia 16

Varamedlem:

Georg Ellingsen Valgt for 1 år i 2021
Dilawaiz Yaqub Valgt for 1 år i 2021

Fredrik L Bergesen flyttet fra borettslaget fra august 2021 og Georg Ellingsen gikk inn som styremedlem for restperioden

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget BORI i 2021: Birgith Sørensen og Bente Strand

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)

Steinar Holst flyttet fra borettslaget fra august 2021. Vervet er delt mellom Terje Strand og Birgith Sørensen

Selskapsinformasjon

Skåreråsen II Borettslag har organisasjonsnummer 950406879

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 950406879.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Skåreråsen II Borettslag , 950406879.

Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Skåreråsen II Borettslag ble stiftet 07.12.1965.

Borettslaget består av 108 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Skårerlia 16-18, Skårerlia 20-22 og Skårer Terrasse 6-10, Skårer Terrasse 12-16 og Skårer Terrasse 18-22.

Tidligere vaktmesterleilighet som leies ut på åremål.

Eiendommen har gnr 101, bnr 34 i Lørenskog kommune kommune.

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.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har ingen ansatte.

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 å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll i alle andeler og i fellesområder. Siste kontroll var i april 2021.

Brannrådgivning Sør-Øst utarbeidet i desember 2020- januar/februar 2021 en brannteknisk tilstandsvurdering. Denne omfatter alle 5 bygg fellesareal og rømningsveier. På bakgrunn av denne rapporten har styret utarbeidet en handlingsplan for det videre arbeide med brannvern. Pri 1 var å installere brannalarmanlegg i alle andeler og i fellesarealer. Igangsettes våren 2022.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Styrearbeid tar tid, likevel sier vi at det skal være lystbetont, det skal være gøy å være i styret i Skåreråsen 2 btl og «Skåreråsen 2- skal være et godt sted å bo»

- Det er mange møter – men pga Corona har de fleste av møtene foregått via Teams – det gjelder også eksterne leverandørmøter.
- Det er mye man må sette seg inn i før beslutning treffes
- Vi har etablert et godt og hyggelig samarbeid med blokktilitsvalgte og seniorlag
- Det ble ingen nyttårsmiddag for tillitsvalgte og årets sommerpizza ble utsatt til 21.okt
- Samarbeidet fungerer veldig bra. Vi er et godt fungerende team med et godt arbeidsmiljø – vi drar i lag og alle tar ansvar

- De fleste styremøter er avholdt digitalt via Teams.
- Det er også i løpet av 2021 avholdt diverse eksterne leverandørmøter via Teams og fellesmøter med SÅ3 om prosjekt "Lading i garasje uten brannfare"
- Vi har et godt samarbeid også med andre borettslag, det er til gagn for alle, alltid noe 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 211 saker.
- Hvis et styremedlem melder forfall går innkalling til varamedlem slik at vi nesten alltid er 5 styremedlemmer i møte.
- Varamedlemmer får tilsendt alle saksdokumenter til styremøter, er dermed oppdatert på alt og kan lett tiltre styret.
- Pga Corona har kontoret vært stengt hele året – bestillinger har gått via e-post og SMS, noen bestillinger har vi levert ut og noen bestillinger har vi avtalt henting ved et styremedlem

- **Årets største oppgaver:**
Brannalarm anlegg.
Det var et omfattende arbeid å innhente tilbud og gå gjennom alt før vi i oktober endelig bestemte at Gowens skal utføre arbeidet. Detaljplanleggingen begynner i mars 2022
I brannteknisk vurderingsrapport ble det påpekt en del små hull mellom brannceller som omgående ble tettet igjen av seniorlaget, og det er satt inn brannsikre dører for alle 5 tekniske rom.

- **Elbillading i garasjene**
Prosjekt «Lad bilen i garasjen uten brannfare.
Dette fordi vi tydelig ser på timelistene at det brukes mye strøm – ikke bare til lys. Det er brannfarlig så styret snudde seg rundt og bestemte at det må lages et opplegg for å lade bilene i garasjene - NÅ!. Og med tanken på at vi alle skal kjøre fossilfri fra 2025 er det på tide å komme i gang.
Forslaget ble sendt til SÅ3 og vi inviterte til fellesstyremøte 26.10 og for å behandle forslaget – og forslag til arbeidsplan.
Fra 26.10.2021 ble det et fellesprosjekt

Andre saker:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Oppfølging av regnskap og budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Vedlikehold av administrative rutiner
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Utført ekstraordinært vedlikehold (*Ståldører v tekn.rom i kjeller. Byttet 2 vinduer pga hæverket*)
- Vi har laget nye navneskilt til alle calling
- Vi har rensert alle postkasser
- Vi har tilbudt alle nye postkasseskilt

- Ajourhold av Husordensreglene – tillegg nytt pkt 11 om postkasser, postkasseskilt
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere - oppsagt
- Ajourhold av Husordensreglene, en presisering må vi dessverre også i 2021 si: Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene – det vurderes å sette ned strømtilførselen til bruk i garasjer – strøm til elbiler vil bli på egen kabel
- Vi igangsetter ny rutine: Garasjeeierne må lese av strømmålerne minst hvert halvår - mulig det må bli nye målere
- 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, det har gått ganske bra i 2021
- Og 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 dunken med tilbake til selger der de kjøper ny, eller selv trække den flat. Å sette den i kjeller eller bare ut til avfallsstasjonen og tenke at naboene skal fjerne den – er dårlig gjort og bidrar ikke til et godt bomiljø
- De fleste andelseiere er veldig flinke til å holde orden
- Det arbeides kontinuerlig med Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikringssskader – Vi har hatt en vannskade, forsikring er dyrt og på to år har vi økt fra 190.000 til 435.000, hadde vi ikke økt egenandelen til Kr 20.000 hadde premien vært på ca Kr 500.000
- Det har vært en del problemer i det daglige samarbeid med Vaktmesterkompaniet AS – vi var ikke fornøyd med Vintervaktmesterens arbeid og på våren innhentet vi nye tilbud.
Bestemte oss sammen med SÅ3 og si opp Vaktmesterkompaniet
- Iver Hammerud har overtatt vintertjenesten med brøytingen og første «brøyt» var 09.12.
- Sommerens grøntarbeid gikk heller ikke for godt, det var mye oppfølging og jobben ble ikke ferdig før i november. Likevel har vi bestemt at Vaktmesterkompaniet skal få sjansen ennå et år
- Styret innhentet tilbud på entre- og balkongdører og samlet inn bestillinger fra andelseiere som ønsket seg ny dør – jfr §4 er det andelseiers kostnad. Entredørene ble byttet ut i 2.kvartal 2021. Men bare trist, Romerike Låseservice kunne ikke levere balkongdørene og ventet helt til august før vi fikk beskjed. Det ble innhentet andre tilbud som ble sendt til de som hadde bestilt balkongdør – så langt vet vi ikke om noen benyttet seg av disse.
Vi må også tillegge at prisene var ganske mye høyere enn det RLS gav
- Oppfølging og gjennomgang av vedlikeholdsplan / Planlagt periodisk vedlikehold følges. Vedlikeholdsplan 2 (VP2.2) gjelder for 2020-2030 er nå «satt opp på veggen» og legges i bunn av vårt videre arbeide
- I januar fikk vi hjelp av seniorlaget til å gå gjennom planen og foreta helt nødvendig og stor omprioritering – dette for å få plass til å kunne installere brannalarmanlegg. Mange andre oppgaver ble utsatt til hen i mot 2030.
- Vedlikeholdsplanen rulleres – skal alltid være 3-5 år frem for oss.
Asfaltering av parkeringsplassene - våre 40% er foreløpig beregnet til 2,5 Mill og er flyttet frem og tilbake på vår plan flere ganger - vi får ikke noe gjort før SÅ3 er klar til å gjøre noe (60% ca 3,6 MILL)
- Reforhandle inngåtte kontrakter, serviceavtaler og andre avtaler. Vi har avtaler om:
- Brannvern, brannslukningsapparater og røykvarslere. Norsk Brannvern er nå sagt opp, vi får ny avtale ved ny leverandør; Gowens.
- Vaktmesterfirma, vaskefirma og installatør om el-kontroll
- Rammeavtale for el-arbeider, service- og vedlikeholdsavtale for avfallsbrønn
- Serviceavtale for alle våre inngangs- og kjellerdører
- Kontrollavtale for de 18 ladestasjoner
- Kontrollavtale for de 6 felles ladestasjoner vi har sammen med SÅ3
- TV-signaler–bredbånd, forretningsfører, parkeringsavtale, forsikringer
- Nyhetsbrev: Det er utsendt 13 nyhetsbrev
- Det er også utsendt flere infoskriv om elbil
- Alle Nyhetsbrev 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 2021 (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 noen ganger inn på <http://www.skarerasen2.no/siste-nytt/> og «nyheter»

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Samarbeid med Skåreråsen III Brl

- Vi har felles parkeringsplasser inkl Vintervaktmester.
- Vi har felles traktorgarasje, felles rekkegarasjer og 6 felles elbilstasjoner og vi er felles om forsikringer på ovennevnte.
- Vi har felles sommervaktmester for våre grøntområder.
- Det er store saker som vi må samarbeide om og det er skriftlige avtaler/kontrakter.
- Ulike år skal Skåreråsen 3 følge opp. - Like år skal Skåreråsen 2 følge opp.
- I ulike år er det derfor SÅ3 som er administrator, innkaller til fellesstyremøter og følger opp.
- SÅ3 har ikke innkalt til noen møter eller fremmet noen saker i 2021.
- Men det er alltid noe som må gjøres!

Vi var ikke fornøyd med «snø-arbeidet» fra Vaktmesterkompaniet. SÅ2 foreslo at vi skulle innhente nye tilbud for dette arbeid og vi utarbeidet en kravspesifikasjon og innhentet tilbud. Inviterte til befaringer som SÅ3 var med på. Deretter la vi frem forslag til hvem vi ønsket og hvorfor og la frem forslag til kontrakt med Iver Hammerud.

Vi sendte i september over forslag om å få reparert noe på en grunnmur ved garasjene – ingen respons.

Etter vårt styremøte i oktober sendte vi over forslag om å planlegge for asfaltering av våre felles parkeringsplasser i 2022, ingen respons

Vi sendte forslag om å gjøre noe med det, alt for store, strømforbruk som er i garasjene. Ingen respons. Vi innhentet selv foto av alle el-målere for våre 25 garasjer.

I 2021 har vi flere ganger bedt styreleder i SÅ3 om en prat om fellessaker og vi har møttes på «Benke-plassen»

Etter vårt styremøte i oktober sendte vi over forslag om å starte opp prosjektet «Lad bilen i garasjen uten brannfare» og på fellesmøte 26.10 som det også var vi som inviterte til, ble SÅ3 med på prosjektet.

Vi har , også i 2021 forsøkt å holde alle oppdatert ved å skrive notater både før og etter samtaler og oversende info om de saker vi mener berører begge lag.

Vi trodde at Elbil-prosjekt 2.1 som var å få strøm ned til den store parkeringsplassen - våren 2020 - skulle bli siste felles-prosjekt, men det ble ikke slik

Nå er vi i gang med Prosjekt 3. Det kunne ikke bli annet enn et fellesprosjekt og det er nok naturlig at det var oss som startet prosjektet også har tatt prosjektlederansvaret.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 2 259 327,-.

Samlet resultat utgjør kr 1 858 419,-. Dette er kr 506 980,- 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 13 597,-) som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Uten reduksjon restansvar er driftsresultat kr 2 245 730,- og resultatet kr 1 844 822,-.

Disponible midler (note 16) utgjør kr 8 1 60 476,-, 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.

Seniorlaget har som vanlig spart oss for et stort beløp. Og bortsett fra låseservice og elektriker, hærverk på noen vinduer er alle småreparasjoner utført av seniorlaget. Det er derfor brukt lite på det øvrige generelle vedlikehold og andre driftskostnader.

Det er gjennomført vedlikehold (*i henhold til vedlikeholdsplan*) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Renter – inntøystilskudd 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. 8 670 344,- inntøystilskudd på konto i Rindal Sparebank, Suldal Sparebank og OBOSbanken og vår nye driftskonto i Boligbanken. De gir oss en, etter forholdene, god rente. Renteinntekten for 2021 er kr 79 630,-.

Renter på lån

Rentekostnader på felleslån reguleres mot hver andel, hver kvartal når det kommer endringer. Renten var i januar 2021 1,8% og 1,75% og gikk helt ned på 1,4% før renten i november igjen gikk opp til 1,65%. Total lån 31.12.2021 er kr. 31 008 724,-.

Fellesgjeld er: 3-roms ca kr 283 000,- og 4- roms ca kr 303 000,-

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader med et lite tillegg for TV/bredbånd på kr 49,- pr måned.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser. Når rentene øker vil også kostnadene (avdrag og rente) økes.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettert med en økning på 33% kr 435 000,-

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 17% i forhold til 2021 og opp til kr 1 400 000,-.

Strømkostnad

Strømkostnaden har vært vanskelig å estimere i budsjettet for 2022. For 2022 er det satt opp en prognose, kr 220 000,- for fellesstrøm. Vi har en god strømvtale, som vurderes fortløpende.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, det er også hensynstatt renteøkning.

Honorar

Styrehonorar og andre honorarer betales alltid for foregående år. Styrehonorar er oppjustert med 2,5 % (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 for blokktilitsvalgte er uendret

Honorar til intern/ekstern prosjektkomité «lading i garasje 2022» er satt lavt kr 14 000,-. Det var mye ekstraarbeid og lav «timelønn» (SÅ3 betaler Kr 21 000,- til prosjektarbeidet)

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er avsatt penger til Løpende daglig vedlikehold på de vanlig drifts-vedlikeholdskonto, det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022 - men med tanke på en fossilfri fremtid for biler og for sikkerhet for våre beboere er det igangsatt 2 prosjekter: Automatisk brannalarmanlegg som skal dekke alle leiligheter og fellesområder - budsjettert til kr 1.400.000

Klargjøring for elbillading i garasjer er et fellesprosjekt med Skåreråsen 3, vår del er prosjektert til kr 300.000.

Prosjektene er til sammen budsjettert til Kr 1.700.000 og det er planlagt at dette tas av oppsparte midler.

Prosjektet "Lading i garasje uten brannfare"
Infrastrukturen er budsjettert med kr 300.000. Dette beløp vil bli tilbakebetalt av garasjeeierne og det er planlagt at beløpet skal avdrages via månedsleien av garasjer - som da vil bli satt opp med om lag kr 150.- pr måned fra juli 2022

Vi har dermed et budsjettert underskudd for 2022 på kr 1.357.323.-

Tar vi bort de 2 store prosjekter ville det i stedet blitt et budsjettert driftsoverskudd :-)
kr 342.677.-

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

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 (**30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) og minste-beløp er kr 50 000,- pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto 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. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

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

Forsikring

Felleskostnader

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 Skadeforsikring, polise nr 1701688.1.. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 20 000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

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 våt-rom som bad, WC og varmtvannsbereder 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!*

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.

For andre forsikringsselskap:

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating (utleie mm) borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital)

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500.

Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Hvis andelen selges skal ruter, modem og dekodeer stå igjen i leiligheten til ny eier.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har totalt 115 parkeringsplasser. Det er inkl 18 elbilplasser, 25 garasjer og noen få ekstraplasser.

Utdrag av § 5 Parkering:

- Parkeringsanlegget er felles med Borettslaget Skåreråsen III. Plassene er 2,5 m * 5 m
- Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget
- Hver andel har **en bilplass** (garasje eller biloppstillingsplass). Plassen følger andelen ved salg
- Ingen andelseier kan ha mer enn en fast parkeringsplass (garasje, biloppstillingsplass eller ladeplass)
- Garasje kan selges internt i borettslagene. Kjøper av garasje må gi fra seg sin parkeringsplass til selger. Styret skal informeres ved salg/kjøp
- Borettslaget har noen ekstraplasser som kan leies. Plassene regnes som midlertidig, og tildeles etter venteliste. Ingen andel kan leie mer enn en ekstraplass
- Borettslaget legger til rette for at andelseierne kan lade bilen på våre parkeringsplasser
- Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for EL-bil og ladbar hybridbil
- Andelseiere som ønsker å leie ladeplass melder sin interesse til styret. Styret tildeler ladeplasser etter venteliste og ansiennitet
- Andelseiere som disponerer EL-bil eller ladbar hybridbil har fortrinnsrett til en ladeplass
- En forutsetning for å leie en ladeplass er at vedkommende fra før disponerer en parkeringsplass (bytter plass)

De som ønsker fast ladeplass, kan bytte med sin faste plass og få elbilplass i løpet av 3-4 dager.

I løpet av våren 2022 vil det blir gjort klar for elbillading i alle garasjer. Regnskap -administrasjon av alle elbilplasser går via eksterne firma.

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 2020-21 og tillegget ble slettet fra 01.07.2021. Dersom det brøytes vår 2022 blir det igjen en liten økning fra 01.07.

Driften av borettslaget

- Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om sommer-vaktmestertjeneste.
- Borettslaget har avtale med Iver Hammerud om vinter-vaktmestertjeneste.
- Gjesteparkeringskort, låsebrikker- nøkler bestilles ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte og må forhåndsbetales.
- Renhold i fellesarealene utføres hver torsdag av Super Renhold AS
- Borettslaget har avtale med P-service om parkeringstjeneste.
- Borettslagets styre har kontor i Skårer Terrasse 12 og treffes normalt hver mandag mellom kl 1800-1900, men pga corona har og er kontoret vært stengt. SE etter nytt i Nyhetsbrevene
- Styret kan også kontaktes på via SMS til styreleder 48248795 - eller og e-post post@skareasen2.no

Vedtekter og husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Kan leses på våre hjemmesider <http://www.skarererasen2.no/> og i det infohefte som deles ut hver vår.

Instruks for styrearbeid

Kan leses på våre hjemmesider <http://www.skarererasen2.no/media/4090/instruks-for-styretarbeid-i-skaarerasen-ii-borettslag-2018-11-05.pdf>

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

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

Mer informasjon finnes på www.skarererasen2.no. eller Facebook "Skåreråsen 2 - for våre beboere"

Vedlikehold - generell

- Andelseiers vedlikeholdsansvar – iht Brl.loven § 4.1 - gjelder fra og med sikringssskap til utsiden av alle vinduer
- Fra TV-koblingsboks i kjeller og fra innsiden av stoppekran på bad/toalett
- 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 ved- og innenfor entredøren.

Vedlikehold Skåreråsen II – perioden fra 2020 til 2030

Vedlikeholdsplan 2.2

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 for eksempel 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 borettslaget. 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 2021 gjennomført nedenstående oppgaver

- ST 22 – vindu - – m service fra fabrikk
- ST8- vannlekkasje – sjekk –
- ST8 – kjøkkenvindu - m service fra fabrikk, bet at andelseier
- ST8 – mer vannlekkasje i i tak dusj 2.et –
- Avfallsbrønn v ST 16 – smurt opp og lås justert
- Avfallsbrønn v Slia 18 – smurt opp og lås justert
- Fjernet /ryddet for bortkjøring av hjul i Slia 22
- Forslag til hvordan fjerne brannslanger – og skap i oppganger
- Juletrær slukket – nødvendig belysning tatt ned
- Sjekket alle oppganger for «kabel-gjennom entredør»
- Huller i betongvegger tettet (jfr brannteknisk – og el-kontrollrapport)
- Avfallsbrønn ST 16 – smurt opp
- Tatt ned juletre belysning
- Hengt opp plakater --- ROAF
- Fjernet trådvegg i kjeller ST 16
- Tettet alle hull -beskrevet i Brann- og el-kontrollrapporter
- Stengt søppelbøtter for fugler
- Vindu Slia 20 –Lister på yttersiden falt av, bestilt plastdingser fra Uldal – vindu ordnet – kjøpte deler (deler er utgått, de leter, eller de må finne noe annet, kan ikke bytte vindu fordi en plast dings sprekker)
- Saget en del grener på tre bak garasje 23-25
- Magnor vinduer på befarings
- Gjerdet inn ny gressplen v nedkjøring ST 18
- Fylt på ny jord og gjødsel i blomsterurner
- Kjøpt blomster på Plantasjen
- Plantet blomster
- Reparasjon vindu Slia 20 – vi har nå deler på lager
- Satt opp benk ved ST 14
- Klippet ned stor busk ved ST 12
- Utrykning til tett sluk (andelseiers ansvar)
- Tett sluk ST 12
- Utdeling av beis
- Fulgt opp sak om vindu i ST 8
- Vannet blomster

- Festet- reparert askebeger i Slia 22
- Reparasjon – forsøk på – lås kjellerdør ST 14 / byttet batterier
- P-plasser 192-196 – nye streker, plass 195 slettet, så det blir bedre plass
- Dør i Slia 16
- Befaring på plasser – både 1 og 3 ganger
- Asfaltering på store p-plass – seniorlagets nye medlem – det må bli seniorlaget avd yngre
- Igjen problem med et balkongvindu som ikke kan lukkes – andelseier glimter med sitt fravær
- Dør Slia 16 oversendt til RLS
- Har byttet ut mange postkasseskilt, rensert alle postkasser
- Har vært og fikset vinduet på balkongen
- På vinduet i oppgangen må det skiftes hengsel på H side, det er en som har forsøkt og åpne vinduet uten å løse ut sikringen slik at hengslet er blitt bøyd, så det må skiftes.
- Blomsterurner – vedlikehold og klippet
- Vindu Slia 20
- Lås v avfallsbrønn ST 16
- Lys i ST 8
- Lås i Slia 16 – følges
- Vindu i trappen Slia 20 – proff hjelp fra glassmester
- Restartet de 6 ladestasjoner
- Sjekket vindu ST 22 – hærverk, har bedt MVH om hjelp
- Gjort klar for tenning av på juletre

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 2020-21 har vi fått med en rørlegger., vi har fått med en som vet mye om asfalt og en som vet mye om elbil-ladebokser. Fra før har vi snekker, elektriker, blikkenslager og maler.

- Vi har i flere år beregnet at uten seniorlag måtte vi alle betale om lag kr 125-150.- - mer pr måned og det tallet vil nok være mye større i dag.
- Men det er ikke nødvendig å være pensjonist for å få lov å jobbe litt. Vi har også et «ungdomslag» for de under 60.

Er du interessert ? så send et par ord til styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 527 934	4 289 632	4 520 100	4 537 652
Andel renter		484 780	706 148	950 000	440 000
Andel avdrag		1 161 794	1 035 438	970 000	1 205 000
Andre inntekter	2	41 840	49 010	28 000	46 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	13 597	12 713	0	0
Sum inntekter		6 229 946	6 092 941	6 468 100	6 228 652
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	42 342	41 214	42 300	42 600
Styrehonorar	4	282 800	266 300	300 300	302 200
Andre honorarer	4	17 500	26 000	1	0
Avskrivninger	10	8 530	4 976	0	0
Revisjonshonorar	4	6 088	6 025	6 500	6 100
Forretningsførerhonorar		179 736	175 520	180 000	185 102
Konsulenttjenester	5	74 399	47 659	88 000	81 900
Kontingenter		43 973	41 883	42 483	43 973
Drift og vedlikehold	6	1 021 968	644 423	1 102 002	849 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 238 115	1	1 700 000
Forsikringer		328 314	208 346	387 874	440 600
Kommunale avgifter		1 192 894	994 092	1 225 000	1 400 000
Energi/fyring	7	166 317	85 457	150 000	220 000
Kabel-TV og bredbånd	8	543 125	498 191	533 000	580 000
Andre driftskostnader	9	62 633	90 228	125 900	109 500
Sum kostnader		3 970 619	4 368 429	4 183 361	5 960 975
Driftsresultat		2 259 327	1 724 512	2 284 739	267 677
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		79 630	93 611	36 700	20 000
Rentekostnader		480 537	706 643	970 000	440 000
Sum finansposter		-400 907	-613 032	-933 300	-420 000
Årets resultat		1 858 419	1 111 479	1 351 439	-152 323
Disponering:					
Udekket tap	12	0	1 111 479	0	0
Reduksjon udekket tap	12	1 858 419	0	0	0
Sum disponering		1 858 419	1 111 479	0	0

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	15 559	15 559
Bygninger	10, 15	12 203 035	12 203 035
Garasjer	10, 15	14 262	14 262
Andre fellesanlegg	10, 15	22 635	22 635
Andre anleggsmidler	10	29 144	37 674
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 284 635	12 293 165
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		16 650	25 293
Kortsiktige fordringer		0	1 023
Forskuddsbetalte kostnader		498 664	487 351
Bank		8 155 030	7 479 618
Sum omløpsmidler		8 670 344	7 993 286
SUM EIENDELER		20 954 980	20 286 451

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 800	10 800
Udekket tap	12	-12 510 842	-14 369 261
Sum egenkapital		-12 500 042	-14 358 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	155 813	169 411
Pantelån	13, 15	30 852 910	32 019 616
Borettsinnskudd	14, 15	1 924 200	1 924 200
Garasje innskudd		12 230	12 230
Sum langsiktig gjeld		32 945 154	34 125 457
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		1	1
Leverandørgjeld		496 688	510 369
Påløpne renter		2 790	3 086
Annen kortsiktig gjeld		10 389	6 000
Sum kortsiktig gjeld		509 868	519 456
Sum gjeld		33 455 022	34 644 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 954 980	20 286 451

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Skåreråsen II Borettslag

Birgith Sørensen
Styreleder

Georg Ellingsen
Styremedlem

Amanda Jullum Ericsson
Styremedlem

Andreas Solberg
Styremedlem

Bente Strand
Styremedlem

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

	2021	2020
Felleskostnader	3 465 264	3 300 024
Garasje	35 525	28 025
Bredbånd	206 724	206 724
Entre dør nedbetaling	111 946	93 528
Lokaler, fryser	38 900	29 400
Utleie av elbilplasser	49 025	9 275
Kabel-TV/bredbånd	285 048	285 048
Parkeringsplasser/Carport	136 038	142 050
Andre Leieinntekter	199 464	195 558
Sum	4 527 934	4 289 632

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
El-bil lading	37 200	15 385
Andre innbetalinger	4 640	33 625
Sum	41 840	49 010

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	42 342	41 214
Sum	42 342	41 214

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	282 800	266 300
Utbetalt andre honorarer	17 500	26 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 088	6 025
Sum	306 388	298 325

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til bevertning og gaver kr.9 600,-

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	24 500	0
Vakthold	3 355	3 355
Andre fremmede tjenester	18 218	15 410
Andre forvaltningstjenester	28 326	28 894
Sum	74 399	47 659

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	326 050	77 555
Vedlikehold VVS	7 764	0
Vedlikehold elektro	48 082	23 782
Vedlikehold utvendige anlegg	83 068	55 992
Vedlikehold garasjer	3 596	0
Driftskostnad elbil	50 082	14 898
Brannsikring	71 923	40 445
Egenandel forsikringsskader	20 000	26 000
Vaktmestertjenester	125 650	236 461
Renholdstjenester	132 738	134 550
Snøbrøyting/strøing/feiing	72 864	19 960
Gressklipping	80 153	14 780
Sum	1 021 968	644 423

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	166 317	85 457
Sum	166 317	85 457

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	543 125	498 191
Sum	543 125	498 191

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	780	0
Verktøy og redskaper	63	21 353
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	5 892
Nøkler, låser og skilt	7 372	559
Skadedyrarb. & Soppkontroll	9 208	8 700
Kontorrekvisita	3 707	4 566
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	6 486
Møter, kurs, konferanser	0	1 900
Kostnader tillitsvalgte	9 600	10 323
Generalforsamling/årsmøte	12 984	3 399
IT-Kostnader	5 250	5 250
Gaver	4 936	5 656
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 870	4 500
Velferdskostnader	3 863	11 645
Sum	62 633	90 228

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Gara:	Ball-/lekeplass	Parkeringsplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 262	42 650	22 635	12 203 035	15 559
Årets tilgang :	0	0	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	13 506	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 262	29 144	22 635	12 203 035	15 559
Årets avskrivninger :	0	8 530	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.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	108	100	10 800

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap 01.01	-14 369 261	-15 480 741
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 858 419	1 111 479
Udekket tap 31.12	-12 510 842	-14 369 261

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

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	94927026370	94927016227
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2017	2012
Opptaksår:	1.65 %	1.65 %
Rentesats:	30.06.2057	30.06.2032
Beregnet innfridd:	25 000 000	13 618 910
Opprinnelig lånebeløp:	23 594 364	8 425 252
Lånesaldo 01.01:	490 472	676 234
Avdrag i perioden:	23 103 892	7 749 018
Lånesaldo 31.12:	20 705 083	4 246 222
Saldo 5 år frem i tid:	0	169 411
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	13 597
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	155 813
Andelssaldo 31.12:	23 103 892	7 904 832
Sum pantegjeld for lån:		

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.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	32 932 924	34 113 227
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 255 491	12 255 491
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	43 080 400	43 080 400

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	7 473 830	7 448 219
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 858 419	1 111 479
Tilbakeføring avskrivninger	8 530	4 976
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-42 650
Avdrag langsiktig gjeld	-1 166 706	-1 035 481
Nedskrivning IN-gjeld	-13 597	-12 713
B. Årets endringer disponible midler	686 646	25 612
C. Disponible midler 31.12	8 160 476	7 473 830
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	8 670 344	7 993 286
- Kortsiktig gjeld	509 868	519 456
= Disponible midler 31.12	8 160 476	7 473 830

Resultat og balanse med noter for Skåreråsen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skåreråsen II Borettslag

Styreleder	Birgith Sørensen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Andreas Solberg (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Bente Strand (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Georg Ellingsen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Amanda Jullum Ericsson (sign.)	25.02.2022

Til generalforsamlingen i Skåreråsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skåreråsen II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 858 419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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>.

Lillestrøm, 3. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Skåreråsen 2- brl

Årets generalforsamling er **06.04.2022 – kl 1800**

Info fra Valgkomiteen (Blokktilitsvalgte)

Funksjoner		
Styret er 2-årig	Forslag til generalforsamlingen 06.02.2022	
Styreleder	Birgith Sørensen	på valg – 2 år – 2022-2024 ja takk til gjenvalg
Styremedlem	Georg Ellingsen	på valg – 2 år – – 2022-2024 ja takk til gjenvalg
Styremedlem	Fabio Kristiansen	Ny for 2 år – 2022-2024
Styremedlem	Bente Strand	Ikke på valg
Styremedlem	Amanda Ericsson	Ikke på valg
Varamedlemmer velges for 1 år		
Vara 1	Dilawaiz Yaqub	På valg for 1 år sier ja til gjenvalg 2022-2023
Vara 2	Mathilde Møller Nielsen NY??	På valg for 1 år Her må ny til 2022-2023

Valg av blokktilitsvalgte – velges for 1 år	Forslag ☺ gjenvalg
Blokk 12 – Richard Rist – Skårer Terrasse 18-22	Richard
Blokk 13 - Terje Strand – Skårerlia 20-22	Terje
Blokk 14 – Skårerlia 16-18	Elvis Fazlic NY
Blokk 15 – Frank Hagen – Skårer Terrasse 6-10	Frank
Blokk 16 – Skårer Terrasse 12- 16	Stefan Mattias Moe NY
Valg av delegerte til BORIs generalforsamling	
Mandag X .juni – foreslår at styret får fullmakt til å sende eller leder, nestleder, sekretær som delegater og vara som vara ☺	
Styreleder	Delegert
Nestleder	Delegert
styremedlem	Delegert
	Vara styremedlem
	Vara Varamedlem