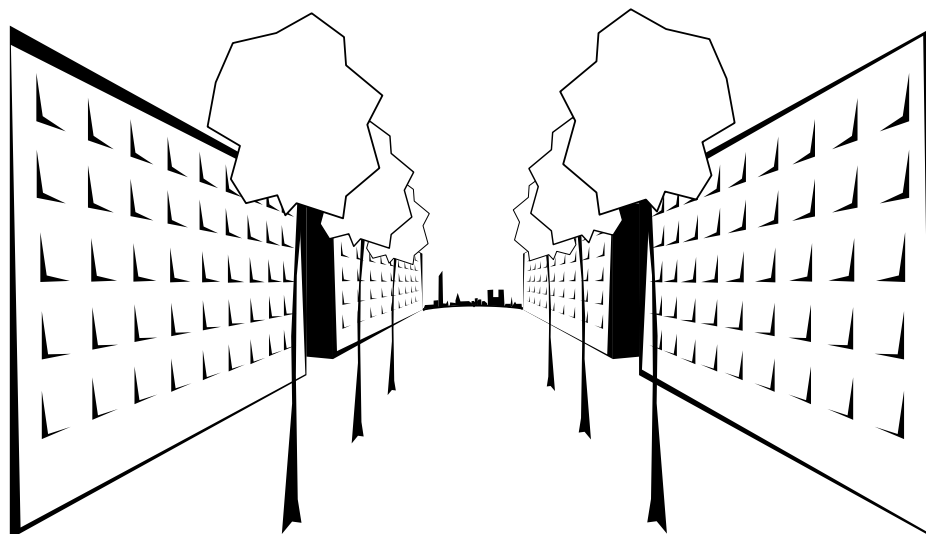


**INNKALLING TIL ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING**

**2019**

**Tirsdag 14. mai kl. 18.00**

**SCHOUTERRASSEN**



**B O R E T T S L A G**

ETBL. 1997

***Årsoppgjøret***

**Ta vare på heftet, det får du bruk for hvis du skal:**

- **ta opp lån/refinansiere**
- **taksere leiligheten**
- **selge leiligheten**

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2019 kl. 18:00 - Sinsen kirke

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2018

### 3 Årsberetning 2018

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 14.05.2019:**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2018**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 1 687 647,- anbefales godkjent.

### **3. Årsberetning 2018**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen fastsetter hvert år et samlet styrehonorar. For perioden 2018/2019 er honoraret foreslått til kr 375 000. Styret fordeler selv beløpet internt på de enkelte funksjonene.

Styret har behandlet en rekke styresaker i siste periode. Sakene har medført mye oppfølging for styrets medlemmer samt mye ansvar. Det er gjennomført flere prosjekter i siste periode, og styret vil fortsette med nye prosjekter i neste periode. For en beskrivelse av dette vises det til årsmeldingen.

Styrehonoraret er også vurdert som representativt for det arbeid det samlede styret legger ned i den daglige driften av Schouterrassen borettslag. Det vises bl.a. til «styrets oppgaver» i innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret for året 2018/2019 fastsettes til kr 375 000.

### **5. Valg**

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

#### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder Kristoffer Fosse Hanssen er på valg.

Styreleder skal velges for 2 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlemmene Mikki Ludvigsen og Charlotte Kirkeby Hauge er på valg.

Styremedlemmer skal velges for 2 år.

#### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Alle varamedlemmer er på valg.

Varamedlemmer for 2018/2019 var:

Victoria Stokke  
Jannike Teien  
Øyvind Våge

Varamedlemmer skal velges for 1 år.

#### **5.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen har bestått av:

Ingeborg Margrete Jensen  
Mona Ranvik  
Frode Danielsen



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 60 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Schouterrassen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 687 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 årsrapporten 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om 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.

Oslo, 26. april 2019  
 KPMG AS



Øyvind Skorgevik  
 Statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2018 Schouterrassen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>5 551 803</b>	<b>8 245 630</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	1 687 647	-1 824 705
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	11 254 121	-3 599 899
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 719 612
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>12 952 934</b>	<b>-2 693 827</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>18 504 737</b>	<b>5 551 803</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	22 206 775	8 181 414
Kortsiktig gjeld	-3 702 038	-2 629 611
<b>C. Disponible midler</b>	<b>18 504 737</b>	<b>5 551 803</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2018 Schouterrassen Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	14 681 436	14 413 782	15 947 000	14 210 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>14 681 436</b>	<b>14 413 782</b>	<b>15 947 000</b>	<b>14 210 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Tilskudd	2	99 999	0	0	0
Diverse inntekt	3	245 500	113 400	111 000	111 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>345 499</b>	<b>113 400</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>15 026 935</b>	<b>14 527 182</b>	<b>16 058 000</b>	<b>14 321 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	52 875	52 170	53 000	53 000
Styrehonorar	4	375 000	370 000	375 000	385 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	14	11 165	11 165	11 000	11 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	3 245 909	3 003 381	2 300 000	2 500 000
Kostnad eiendom/lokale	6	708 272	728 638	766 000	762 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 350 619	1 266 743	1 356 000	1 480 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 250	5 250	9 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	44 111	56 281	106 000	111 000
Reparasjon og vedlikehold	10	2 590 710	5 305 073	26 300 000	60 700 000
Revisjonshonorar	11	15 415	15 381	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		389 511	412 866	423 000	367 000
Andre honorar	12	853 806	508 782	46 000	21 000
Kontorkostnad		24 957	26 865	19 000	25 000
TV/bredbånd		1 049 423	1 017 122	1 067 000	1 300 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 299	0	5 000	2 000
Kontingent og gaver		49 695	55 723	55 000	31 000
Forsikring		470 843	462 517	471 000	489 000
Andre kostnader	13	30 251	33 220	46 000	36 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>11 269 112</b>	<b>13 331 177</b>	<b>33 424 000</b>	<b>68 294 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 757 823</b>	<b>1 196 005</b>	<b>-17 366 000</b>	<b>-53 973 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		98 504	73 907	100 000	70 000
Rentekostnad		2 168 680	3 094 617	3 563 000	1 677 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 070 176</b>	<b>3 020 710</b>	<b>3 463 000</b>	<b>1 607 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 687 647</b>	<b>-1 824 705</b>	<b>-20 829 000</b>	<b>-55 580 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 687 647	-1 824 705	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 687 647</b>	<b>-1 824 705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2018 Schouterrassen Borettslag

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	14	301 165	301 165
Bygninger	14	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	14	83 742	94 907
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 800 058</b>	<b>94 811 223</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		92 474	105 075
Kundefordringer		11 717	2 029
Andre kortsiktige fordringer	15	141 601	127 685
Forskuddsbetalte kostnader		1 769 014	1 451 470
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		20 191 969	6 495 154
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 206 775</b>	<b>8 181 414</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 006 833</b>	<b>102 992 637</b>

## Balanse 2018 Schouterrassen Borettslag

	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		31 500	31 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 986 381	49 298 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 986 381</b>	<b>49 298 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>51 017 881</b>	<b>49 330 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	61 971 914	50 717 793
Borettsinnskudd		315 000	315 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 286 914</b>	<b>51 032 793</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		125 097	112 427
Leverandørgjeld		3 044 271	1 586 726
Påløpne renter		6 452	503 332
Annen kortsiktig gjeld	17	526 218	427 126
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 702 038</b>	<b>2 629 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 988 952</b>	<b>53 662 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 006 833</b>	<b>102 992 637</b>
Pantstillelser	18	62 286 914	51 032 793

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Kristoffer Fosse Hanssen  
 Styreleder

\_\_\_\_\_  
 Andreas Rui  
 Nestleder

\_\_\_\_\_  
 Sandra Mathilde Høglund  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Charlotte Kirkeby Hauge  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Mikki Kristine Ludvigsen  
 Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 426 796	14 407 496
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	0	6 286
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 818 440	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 434 400	0
3690 Andre leieinntekter	1 800	0
<b>Sum</b>	<b>14 681 436</b>	<b>14 413 782</b>

## Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt Bomiljøtilskudd fra Usbl.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3955 Fellesvaskeri	108 000	113 400
3990 Andre driftsinntekter	137 500	0
<b>Sum</b>	<b>245 500</b>	<b>113 400</b>

Konto 3990 gjelder ENØK-tilskudd fra Oslo Kommune.

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	52 875	52 170
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	375 000	370 000
<b>Sum</b>	<b>427 875</b>	<b>422 170</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 5 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	1 208 320	1 132 649
6220 Fyringsolje	0	707 723
6260 Fjernvarme	2 037 589	855 510
6290 Andre energikostnader	0	307 500
<b>Sum</b>	<b>3 245 909</b>	<b>3 003 381</b>

Konto 6260 gjelder kostnader til fjernvarme. Etter overgang til fjernvarme har kostnadene vært høyere enn budsjettert på grunn av at det har vært vanskelig å finne riktig nivå første hele driftsår.

**Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	390 495	390 495
6360 Annet renhold	14 667	3 896
6361 Fast renhold	216 760	236 610
6390 Andre driftskostnader	0	2 336
6391 Snømåking/strøing	68 735	64 020
6392 Containerleie/tømming	15 826	16 355
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	1 790	10 928
<b>Sum</b>	<b>708 272</b>	<b>728 638</b>

Konto 6360 gjelder i hovedsak vinduspuss med lift.

**Note 7 - Kommunale avgifter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
6329 Kommunale avgifter	1 350 619	1 266 743
<b>Sum</b>	<b>1 350 619</b>	<b>1 266 743</b>

**Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
6420 Lisenskostnader	5 250	5 250
<b>Sum</b>	<b>5 250</b>	<b>5 250</b>

Konto 6420 gjelder hjemmeside til borettslaget.

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
6500 Verktøy og redskaper	1 026	629
6525 IT utstyr	2 844	0
6540 Inventar	11 820	5 000
6543 Vaskerianlegg	0	25 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	994	12 010
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 312	13 023
6552 Driftsmateriell	2 208	199
6570 Arbeidstøy	209	0
6581 Programvare	5 699	420
<b>Sum</b>	<b>44 111</b>	<b>56 281</b>

Konto 6540 gjelder i hovedsak innkjøp av en transportvogn.

Konto 6581 gjelder abonnement på MS Office365.

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6602 Vedlikehold VVS	29 471	4 126 734
6603 Vedlikehold elektro	210 375	109 279
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 568	0
6607 Vedlikehold bad	1 800 573	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	91 506	612 801
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	165 925	3 875
6616 Vedlikehold vaskeri	100 052	13 260
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 241	360 183
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 444	55 967
6630 Egenandel forsikring	17 505	0
6641 Malerarbeider	4 445	0
6642 Snekkerarbeid	125	4 500
6644 Fasade/balkonger	0	1 746
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	115 981	16 729
<b>Sum</b>	<b>2 590 710</b>	<b>5 305 073</b>

Konto 6603 gjelder montering av jordfeilbryter, samt utskifting av lysarmaturer blant annet i sykkelboder.

Konto 6607 gjelder faktura for rehabilitering av våtrom fra Sans Bygg AS, og er en del av rehabiliteringsprosjektet for rør og våtrom.

Konto 6613 gjelder borettslagets andel av oppussing av lekeplass.

Konto 6616 gjelder i hovedsak utskifting av en tørketrommel og en vaskemaskin.

Konto 6648 gjelder utskifting av sikkerhetsdør, samt montering av pakninger i dører.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 11 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	15 415	15 381
<b>Sum</b>	<b>15 415</b>	<b>15 381</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 12 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 181	0
6720 Juridisk honorar	938	13 750
6730 Teknisk honorar	837 688	495 032
<b>Sum</b>	<b>853 806</b>	<b>508 782</b>

Konto 6714 gjelder bistand ved låneopptak samt ved ekstraordinær Generalforsamling.

Konto 6730 gjelder teknisk honorar i forbindelse med rør- og våtromsrehabilitering, og kostnader til Bevar HMS.

## Note 13 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	20 264	13 466
7719 Møter, div. styret	2 515	2 374
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 697	7 851
7770 Betalingskostnader	4 625	2 754
7771 Andre gebyrer	0	19
7772 Omkostninger inkasso	0	419
7773 Omkostninger innkreving	2 958	3 342
7790 Andre kostnader	-2 777	3 000
7795 Husleietap	-32	-5
<b>Sum</b>	<b>30 251</b>	<b>33 220</b>

Konto 7790 gjelder reversering av diverse kostnader som ble ført to ganger i 2017. Dette ble korrigert i 2018.

## Note 14 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	301 165	94 415 151	223 309
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	301 165	94 415 151	223 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 568
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	83 742
Årets avskrivninger :	0	0	11 165
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :			20

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP619867

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.

**Note 15 - Andre kortsiktige fordringer**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
1532 Mellomregning	3 716	0
1542 Mellomregning BBL Finans	44 598	31 685
1570 Andre kortsiktige fordringer	93 286	96 000
<b>Sum</b>	<b>141 601</b>	<b>127 685</b>

Konto 1570 gjelder i hovedsak restbeløp på omstridt delbetalt faktura til TT-teknikk. Det har ikke vært endring i status på denne i 2018.



## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	NORDEA BANK NORGE ASA	Handelsbanken
Formål:	Innfrielse av Nibor lån i Nordea			Innfrielse NIBOR-lån Nordea
<b>Lånenummer:</b>	<b>93727003280</b>	<b>93727003175</b>	<b>60040593392</b>	<b>93727003485</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2002	2018
Rentesats:	1.8 %	1.9 %	5.84 %	1.9 %
Beregnet innfridd:	15.08.2018	30.06.2024	01.08.2018	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	50 000 000	83 880 000	87 545 000	49 061 337
Lånesaldo 01.01:	0	0	50 717 793	0
Avdrag i perioden:	48 959 929	0	50 717 793	2 026 647
Opptak i perioden:	48 959 929	15 000 000	0	48 998 561
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>46 971 914</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 730 534	0	25 772 126

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003175	5	75 659	378 295
	5	72 435	362 175
	13	58 656	762 528
	4	58 290	233 160
	5	57 908	289 540
	2	57 077	114 154
	1	56 711	56 711
	5	56 329	281 645
	5	50 429	252 145
	50	50 196	2 509 800
	50	49 514	2 475 700
	10	48 102	481 020
	10	47 420	474 200
	95	46 439	4 411 705
	40	35 819	1 432 760
	15	32 295	484 425
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003485	5	236 925	1 184 625
	5	226 827	1 134 135
	13	183 679	2 387 827
	4	182 534	730 136
	5	181 337	906 685
	2	178 734	357 468
	1	177 589	177 589
	5	176 392	881 960
	5	157 915	789 575
	50	157 186	7 859 300
	50	155 052	7 752 600
	10	150 628	1 506 280
	10	148 494	1 484 940

## Langsiktig gjeld

95	145 423	13 815 185
40	112 164	4 486 560
15	101 130	1 516 950

## Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 93727003175 har første avdrag 30.03.2019 med kr 976

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
5	75 659	2
5	72 435	2
13	58 656	1
4	58 290	1
5	57 908	1
2	57 077	1
1	56 711	1
5	56 329	1
5	50 429	1
50	50 196	1
50	49 514	1
10	48 102	1
10	47 420	1
95	46 439	1
40	35 819	1
15	32 295	1

Nibor-lån i Nordea ble refinansiert i Handelsbanken med lånenummer 93727003280. På grunn av en feil hos banken måtte dette lånet slettes og nytt lån opprettes, lånenummer 93727003485.

## Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	526 218	427 126
<b>Sum</b>	<b>526 218</b>	<b>427 126</b>

## Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	61 971 914
Innskuddskapital	315 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>62 286 914</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>94 716 316</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er kr. 315 000,-

Tinglyst borettsinnskudd er kr. 0,- Borettsinnskuddet er ikke sikret med pant.

## Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>31 500</b>	<b>0</b>	<b>31 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital andeler i eget eie	2 805 098	-2 719 612	85 486
Årets resultat	46 493 635	4 407 259	50 900 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>49 298 733</b>	<b>1 687 648</b>	<b>50 986 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>49 330 233</b>	<b>1 687 648</b>	<b>51 017 881</b>

Annen egenkapital gjelder salg av enhet 563 som har vært i borettslagets eie. Saldo på denne kontoen blir oppgjort i 2019.

## Årsmelding 2018 - Schouterrassen borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristoffer Fosse Hanssen, Schouterrassen 8  
Nestleder, Andreas Rui, Schouterrassen 16  
Styremedlem, Sandra Mathilde Høglund, Schouterrassen 21  
Styremedlem, Mikki Kristine Ludvigsen, Schouterrassen 21  
Styremedlem, Charlotte Kirkeby Hauge, Schouterrassen 19  
Varamedlem, Jannike Teien, Schouterrassen 18  
Varamedlem, Øyvind Våge, Schouterrassen 8  
Varamedlem, Victoria Stokke, Schouterrassen 8

Styret i Schouterrassen borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

### Virksomhetens art

Schouterrassen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schouterrassen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977503787. Schouterrassen borettslag består av 315 boliger og 1 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

### Forsikring

Schouterrassen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP619867. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Schouterrassen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 17 styremøter og behandlet 262 styresaker.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

- Gjennomføring av prosjekt for utskifting av vann- og avløpsrør til bad og kjøkken og rehabilitering av alle bad. Planlegging og gjennomføring i samarbeid med prosjektleder og entreprenør, løpende oppfølging av arbeidene, avholdt informasjonsmøter, m.m.
- Festkomiteen og styret arrangerte sommerfest med grilling og hygge for beboerne i juni. Takk til Niels D. Wiersholm Grieg og Thomas Hall i festkomiteen! Styret inviterte til julegrantenning med pepperkaker, gløgg og juletregang i desember.
- Styret fremforhandlet ny 3-årig avtale med Get for levering av TV og bredbånd. Avtalen har samme TV-pakke som tidligere, men langt høyere kollektiv hastighet (fra 10 til 100 Mbps), og dekker behovene til flertallet av beboerne som kommer frem i statistikk og beboerundersøkelsen.
- I forbindelse med EUs nye personvernforordning (forkortet GDPR) har styret arbeidet med å sørge for at borettslaget etterlever personvernregelverket.
- Styret forhandlet om ny pris på forretningsføreravtalen med Usbl, og oppnådde en prisreduksjon på kr 66 750 (ca. 16 %).
- Montert pakninger/tettelister på alle dører i kjellerne (ca. 100 dører), for å opprettholde tilstrekkelig røyktetthet mellom branncellene i tilfelle brann.
- Utskifting av flere vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene i 2018 og 2019. En stor del av maskinparken er 15–20 år gammel og styret forventer fortsatt behov for utskifting av maskiner i årene fremover.
- Ny belysning installert i alle sykkelrom. Svakt lys og treg tenning av lampene i sykkelbodene var en tydelig tilbakemelding fra beboerundersøkelsen våren 2018.
- Sinsenparken vel oppgraderte lekeplassen. Ingen av apparatene i den gamle lekeplassen var godkjent for bruk på kollektiv/felles lekeplass. Borettslaget bidro med kontingent til velet og med støtte fra Usbl's bomiljøtilskudd.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2019