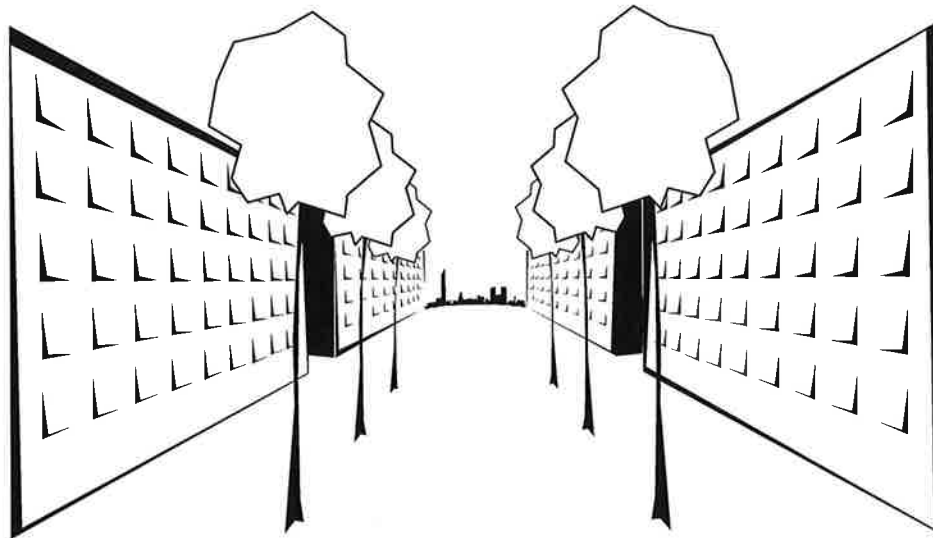


**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

2015

Tirsdag 5. 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

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og andre bomiljøtiltak.
- Styret godkjenner nye andelseiere og behandler søknader om bruksoverlating, bygningsmessige endringer etc.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsel eller oppsigelse av leieforholdet.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret forbereder saker til generalforsamling, beboermøter og lignende, innkaller til møter og iverksetter vedtak.

Styret avholder styremøter så ofte som borettslagets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

INFORMASJON TIL ANDELSEIER

Informasjon til andelseieren gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor rettes til styret.

Usbl bør kontaktes direkte når det gjelder:

- Betaling av felleskostnader, purringer, utkastelse m.m.
- Søknad om bostøtte.

Schouterrassen Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 5. mai 2015 kl 18.00 - Sinsen Kirke

SAKSLISTE

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Godtgjørelse til styret

4. Sak fra styret

- 4.1 Sak om tildekkede balkongplater

5. Valg

Oslo, den 25. mars 2015

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære
generalforsamling den 5. mai 2015.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014 viser et overskudd på kr 2 793 371,- og anbefales godkjent. Årsresultatet for 2014 gir en økning i disponible midler på kr 1 578 907,-.

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til godtgjørelse/honorar til styret for det forløpne år følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2014/2015 fastsettes til kr 360 000,-.

Sak 4: Sak fra styret

Styret fremmer sak om tildekkede balkongplater

Forslag til vedtak:

Kapittel 4 Vedlikehold, punkt 4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt – nytt punkt (9):
Ved mangel på oppfylt kontrollansvar plikter andelseier å dekke kostnadene ved alle skader på egen, andres og fellesareal i forbindelse med
oversvømmelse av vann fra egen balkong.

På balkonger i 5 etasje er det ikke tillatt å legge/plassere noen form for dekker over balkongplate.

Sak 5: Valg

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Bård Westbye er på valg. Styreleder skal velges for 2 år.

2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Arve Snare og Anette Angelsen Haanes er på valg. Styremedlemmer skal velges for 2 år

3 Valg av 3 varamedlemmer til styret for 1 år.

Alle varamedlemmer er på valg.

Varamedlemmer for 2014/2015 var:

Kathrine Seim (sittet i styret siden august 2014)	Schouterrassen 3
Marte Muan Sæther	Schouterrassen 26
Kent Are Myhr	Schouterrassen 13

4 Valgkomité på 3 medlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av:

Maria Skartsæterhagen	Schouterrassen 3
Kjetil Husøy	Schouterrassen 17
Abresha Shamolli	Schouterrassen 21

Valgkomiteens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

Vedlegg til sak 3.

Til Generalforsamlingen 5. mai 2015

Styrehonorar 2014/2015

Hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2014/2015 er honoraret foreslått til kr 360.000,-. Styret fordeler selv beløpet på de enkelte funksjonene.

Aktiviteten i borettslaget og for styret har også i det året som er gått siden siste ordinære generalforsamling vært meget høy og med stort ansvar og stor belastning for styret. Prosjekter er gjennomført i dette året og nye prosjekter planlegges.

Styrehonoraret er også vurdert til representativt for det arbeidet som det samlede styret nedlegger i den daglige driften av Schouterrassen Borettslag.

Styret har i budsjettet for 2015 budsjettert med kr 360.000,- i styrehonorar for året 2014/2015.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2014/2015 fastsettes til kr 360.000,-.

Oslo, 25. mars 2015.

Styret

Til sak 4.1 - Til generalforsamling

Oslo 25. mars 2015

Vedrørende tildekkede balkongplater

Bakgrunn

I løpet av det siste vinterhalvåret 2014/2015 ble styret kontaktet i forbindelse flere tilfeller med oversvømmelse av regnvann/smeltet snø på balkong i 5 etasje. Vann på balkongplate renner ned bak beslag og langs yttervegg og presser seg inn gjennom vegg over vindu i 4 etasje. I tre tilfeller måtte styret ta seg inn i leilighet i 5 etasje og stake opp tett sluk for å hindre ytterligere oversvømmelse. Felles for disse hendelsene er balkonger hvor andelseier har lagt et nytt dekke som for eksempel: trekker, teppe/filt eller lagt terrassebord som dekker hele balkongplaten. Her har sluket blitt tettet og vann som har blitt liggende på balkongen over tid. Støv og smuss samler seg også opp på balkongplaten under ett dekke som hindrer avrenning til/gjennom sluk, eller at vann samler seg mellom tilfarere som er lagt ut og vannet ikke kan renne mot sluk. Skade hvor vann trenger gjennom yttervegg eller gjennom vegg over vindu er ikke en forsikringsmessig skade. Ergo vil alle utbedringskostnader etter skade tilfalle borettslaget. I løpet av de siste fem årene har borettslaget hatt store kostnader knyttet til dette. Mange tilfeller har likevel blitt avverget før skadeomfanget har blitt stort. Risikoen for skader på egen eller andres leilighet er knyttet til balkonger hvor det er lagt et dekke over sluk i 5 etasje. Balkongene i 1 til 4 etasje skjerms av balkongplaten over, mens 5 etasjene ikke har noen beskyttelse mot regn, snø osv.

Styrets vurdering

Balkongene i borettslaget er alle like i utforming og har samme bruksområde. Montering av dekker på balkongplater er gjort av andelseiere (tidligere eller nåværende). Kontrollansvaret for alle andelseiere inkluderer balkongen herunder sluk. Styret har gjentatte ganger de siste årene i oppslag og infoskriv minnet om viktigheten av og jevnlig kontrollere sluk. Det ble også foretatt en visuell kontroll av alle balkonger i 5 etasje hvor det var ett dekke på balkongplate siste vinterhalvår. Kontrollen avdekket flere potensielle skader ved tett sluk.

Med de siste års hendelser mener styret det vil være risikoreduerende og kostnadsbesparende og ikke tillate dekker på balkongene i 5 etasje. Balkongene vil ha samme bruksområde og vil ikke medføre en forringelse for beboere i 5 etasje med balkong. Fri adkomst til sluk vil redusere faren og mulighetene for oversvømmelse. Eksisterende dekker på balkongplater vil bli fjernet i regi av borettslaget uten kostnad for andelseier.

Konklusjon

Styret innstiller til generalforsamlingen å vedta endringer i borettslagets vedtekter hvor det fremgår at det ikke er anledning til å legge noen form for dekke på balkonger i 5 etasje. Hvis det oppstår skader faller alle kostnadene for utbedring på andelseier.

Forslag til vedtak:

Kapittel 4 Vedlikehold, punkt 4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt – nytt punkt (9):

Ved mangel på oppfylt kontrollansvar plikter andelseier å dekke kostnadene ved alle skader på egen, andres og fellesareal i forbindelse med oversvømmelse av vann fra egen balkong.

På balkonger i 5 etasje er det ikke tillatt å legge/plassere noen form for dekker over balkongplate.

ÅRSMELDING 2014 FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

Styret har i perioden bestått av følgende representanter:

Bård Westbye, leder	Schouterrassen 2, 0573 Oslo
Arve Snare, nestleder	Schouterrassen 13, 0573 Oslo
Synnøve Lill Paulen	Schouterrassen 1, 0573 Oslo
Anette Angelsen Haanes	Schouterrassen 9, 0573 Oslo
Azemira Sabaredzovic	Schouterrassen 9, 0573 Oslo

Styrets vararepresentanter:

Kathrine Seim (styremedlem siden august 2014)	Schouterrassen 3, 0573 Oslo
Marte Muan Sæther	Schouterrassen 26, 0573 Oslo
Kent Are Myhr	Schouterrassen 13, 0573 Oslo

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 1. mars 2015 er 314 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 1 leilighet. I tillegg eier borettslaget et fellesrom i nr 13 (styrerrommet) og et lagerrom i nr 1 (speiderrommet). Borettslaget har i tillegg ervervet arealet mellom blokkene 1-28, med unntak av selve veilegget.

Borettslagets eiendommer er til sammen på 13,1 da.

Bruksoverlating:

Det er 19 leiligheter på godkjent bruksoverlating pr. 31.12.2014.

Andelseiere:

49 andeler har skiftet eiere det siste året, og vi ønsker nye beboere velkommen til Schouterrassen Borettslag.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977503787. Det er 315 leiligheter og ingen næringslokaler i selskapet.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø.

Ansatte i borettslaget:

Laget har ingen ansatte.

Forretningsfører og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo.
Borettslagets revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If, avtalenummer SP619867. Den enkelte beboer må selv besørge forsikring av privat innbo / eiendeler. Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje skriftlig til styret, Schouterrassen 13.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 2 793 371,-. Dette gir en økning i disponible midler på kr 1 578 907,-. Budsjettet for 2014 viste en reduksjon på Kr 242 000,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 7 837 977,-.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har etter regnskapsavslutningen ikke intrådt forhold som påvirker lagets regnskap eller selskapets stilling.

Leietaker i borettslagets egen leilighet har fått regulert sin husleie i tråd med økning for andelseierne. Husleiereguleringsloven for førkrigsboliger opphørte 1.1.2010. Husleien for leietaker er i dag 1.1.2015 på 6 286 kr/mnd.

Det vises for øvrig til regnskapets noter.

Likestilling i borettslaget:

Borettslagets styre har bestått av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt ytterligere likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Godtgjørelse til styret:

Ingen utover styrehonorar

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET:

Styret har et sterkt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.

- Styret har i perioden hatt 22 styremøter og behandlet 222 styresaker med diverse underpunkter.
- Nytt betalingssystem i vaskeriene. Miele sluttet høsten 2013 å levere vaskekort til betalingssystem. Roderik Jako har montert og levert ett nytt betalingssystem. Samlet kostnad for dette ble kroner 200 000.
- Reparasjon av oppgangene. Det ble gjennomført flikking og reparasjoner av alle oppgangene. Samlet kostnad for dette ble kroner 150 000.
- Utgangsdørene i blokkene 2-14 og 16-28 ble overflatebehandlet på utsiden. Samlet kostnad for dette ble kroner 20 000.
- Utskifting av balkongdører og vinduer, hovedsakelig i 5 etasjene. Styret har i flere år skiftet ut balkongdører og vinduer. Hus og bygg som også utfører vaktmestertjenester hos oss står for dette arbeidet. Kostnad for utskifting er regnskapsført med kroner 140 000.
- I forbindelse med sprekk i avløpsrør under blokk i oppgang 14 ble det lagt opp nytt avløpssystem gjennom kjellergang og boder. Samlet kostnad for dette arbeidet er kroner 20 000.
- Tidligere års avtaler med Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten opphørte etter 2013, men Oslo Kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomførte beskjæring av trær ved gangvei fra fyrhuset til bakre inngang oppgang 16.
- Kathrine Seim og Azemira Sabaredzovic deltok på seminar for tillitsvalgte i regi av Usbl oktober 2014.

Oslo, 25. mars 2015

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET


Bård Westby, styreleder


Arve Snare, nestleder

Azemira Sabaredzovic



Kathrine Seim



Synnøve Lill Paulen





Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Almekedansveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag, som viser et overskudd på kr 2 793 371. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Schouterrassen Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. mars 2015

BDO AS



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Arsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 259 070	6 961 817
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 793 371	2 175 037
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 032 045	-2 888 949
Endringer i andre langsiktige poster	1 806 416	0
B. Årets endring disponible midler	1 578 907	-702 747
C. Disponible midler	7 837 977	6 259 070

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

Resultatregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
INNETKT					
Salgsinntekt					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 310 849	12 692 668	13 312 000	13 780 000
Sum leieinntekt		13 310 849	12 692 668	13 312 000	13 780 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	154 600	118 218	140 000	135 000
Sum annen inntekt		154 600	118 218	140 000	135 000
Sum inntekt		13 465 449	12 810 886	13 452 000	13 915 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	87 105	50 000	51 000
Styrehonorar	4	350 000	375 000	350 000	360 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	11 165	11 165	11 000	11 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 259 053	2 380 279	2 350 000	2 350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	778 208	734 784	945 000	805 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 057 382	1 006 864	1 061 000	1 258 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 144	33 086	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	687 553	589 241	550 000	570 000
Revisjonshonorar	9	21 219	19 735	21 000	22 000
Forretningsførerhonorar		362 120	355 233	363 000	374 000
Annet honorar		0	27 500	0	0
Kontorkostnad		15 391	13 958	0	20 000
TV/bredbånd		945 655	935 942	960 000	980 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		620	538	0	0
Forsikring		426 245	415 035	435 000	454 000
Annen kostnad	10	26 778	38 287	10 000	15 000
Sum kostnad		7 009 884	7 023 753	7 106 000	7 300 000
Driftsresultat		6 455 565	5 787 133	6 346 000	6 615 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		186 167	233 445	250 000	175 000
Rentekostnad		3 848 361	3 845 542	3 817 000	3 621 000
Netto finansposter		3 662 194	3 612 096	3 567 000	3 446 000
Årsresultat		2 793 371	2 175 037	2 779 000	3 169 000
Overført til/fra annen egenkapital		2 793 371	2 175 037	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 793 371	2 175 037	0	0

Balanse 2014 Schouterrassen Borettslag

	Note	2014	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	301 165	301 165
Bygninger	11	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	11	128 403	139 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		94 844 719	94 855 885
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		54 831	58 727
Kundefordringer		0	63
Fordringer BBL Finans		13 903	0
Andre kortsiktige fordringer		13 977	0
Forskuddsbetalte kostnader		430 952	426 245
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 725 530	7 297 318
Sum omløpsmidler		9 239 194	7 782 354
SUM EIENDELER		104 083 913	102 638 238


Balanse 2014 Schouterrassen Borettslag

	Note	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 401 154	36 801 367
Sum opptjent egenkapital		41 401 154	36 801 367
Sum egenkapital	16	41 432 654	36 832 867
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	60 935 043	63 967 088
Borettsinnskudd	13	315 000	315 000
Sum langsiktig gjeld		61 250 043	64 282 088
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		57 727	46 167
Leverandørgjeld		518 311	630 074
Skyldig off. myndigheter		0	19 230
Påløpne renter		658 245	658 245
Annen kortsiktig gjeld	14	166 934	169 567
Sum kortsiktig gjeld		1 401 216	1 523 283
Sum gjeld		62 651 259	65 805 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 083 913	102 638 238

Pantstillelser 15 61 250 043 64 282 088

Sted: Oslo

Dato: 25.3.2015


Bård Westbye
Styreleder


Arve Snare
Nestleder


Synnøve Lill Paulsen
Styremedlem


Anette Angelsen Haanes
Styremedlem

for


Azemira Sabaredzovic
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

Leieinntekter 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.

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2014	2013
3600 Innkrevde felleskostn. drift	13 279 097	12 639 640
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	31 752	53 028
Sum	13 310 849	12 692 668

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2014	2013
3955 Fellesvaskeri	145 800	108 000
3990 Andre driftsinntekter	8 800	10 218
Sum	154 600	118 218

Note 3 - Lønnskostnader

	2014	2013
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	0	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	57 105
Sum	49 350	87 105

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

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

Note 4 - Styrehonorar

	2014	2013
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	350 000	375 000
Sum	350 000	375 000

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2014	2013
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	390 490	373 500
6360 Renhold, sanitærartikler	26 008	25 577
6361 Trappevask v/byrå	282 500	262 500
6362 Skadedyrutryddelse	388	0
6390 Andre driftskostnader	3 732	2 246
6391 Snømåking, strøing	53 413	43 747
6392 Containerleie/tømming	21 677	27 214
Sum	778 208	734 784

Note 6 - Kommunale avgifter

	2014	2013
6329 Kommunale avgifter	1 057 382	1 006 864
Sum	1 057 382	1 006 864

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2014	2013
6500 Verktøy og redskaper	2 898	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 044	12 026
6551 Nøkler, låser o.l.	3 646	11 023
6552 Driftsmateriell	2 431	10 037
6581 Programvare (standardvare)	125	0
Sum	19 144	33 086

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2014	2013
6601 Vedlikehold bygg	46 990	113 607
6602 Vedlikehold VVS	47 781	65 028
6603 Vedlikehold elektro	1 473	6 518
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 166	0
6607 Vedlikehold bad	4 850	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	43 841	246 237
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	8 875	81 469
6616 Vedlikehold vaskeri	238 208	25 801
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	5 606
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 431	1 538
6641 Malerarbeider	118 724	18 452
6642 Snekkerarbeid	0	3 154
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 507
6644 Fasade/balkonger	137 856	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	2 860
6648 Vedlikehold dører og porter	21 526	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	6 831	15 466
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 000	0
Sum	687 553	589 241

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2014	2013
6700 Revisjonshonorar	21 219	19 735
Sum	21 219	19 735

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre kostnader

	2014	2013
7718 Fellesarrangement	8 613	4 104
7719 Møter, div. styret	5 454	4 601
7720 Generalforsamling	2 000	2 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	8 865	8 610
7770 Betalingskostnader	1 786	4 961
7792 Øredifferanse	2	-1
7795 Husleietap	58	14 013
Sum	26 778	38 287

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 11 - 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	94 906
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	301 165	94 415 151	128 403
Årets avskrivninger :	0	0	11 165
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :			20

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

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

Borettslaget har 1 leilighet i eget eie.

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	60040593392
Lånetype:	Annullet
Opptaksår:	2002
Rentesats:	6.04 %
Beregnet innfridd:	28.10.2028
Opprinnelig lånebeløp:	87 545 000
Lånesaldo 01.01:	63 967 088
Avdrag i perioden:	3 032 045
Lånesaldo 31.12:	60 935 043
Saldo 5 år frem i tid:	44 514 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60040593392	5	307 354	1 536 770
	5	294 255	1 471 275
	13	238 280	3 097 640
	4	236 795	947 180
	5	235 242	1 176 210
	2	231 866	463 732
	1	230 381	230 381
	5	228 828	1 144 140
	5	204 858	1 024 290
	50	203 912	10 195 600
	50	201 144	10 057 200
	10	195 405	1 954 050
	10	192 636	1 926 360
	95	188 653	17 922 035
	40	145 507	5 820 280
	15	131 193	1 967 895

Note 13 - Borettsinnskudd

Bokført borettsinnskudd er kr. 315 000,-
Tinglyst borettsinnskudd er kr. 0,- Borettsinnskuddet er ikke sikret med pant.

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2014	2013
2450 Gjeld mellomregning	49	3 095
2932 Skyldig revisorhonorar	10 609	9 868
2937 Påløpte energikostnader	156 275	156 604
Sum	166 934	169 567

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2014

Bokført langsiktig gjeld	60 935 043
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	61 250 043
Bokført verdi av pantsatt eiendom	94 716 316

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

Noter årsregnskap 2014 Schouterrassen Borettslag

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
Sum innskutt egenkapital	31 500	0	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital andeler i eget eie	170 973	-85 487	85 486
Årets resultat	36 630 395	4 685 273	41 315 668
Sum opptjent egenkapital	36 801 367	4 599 787	41 401 154
Sum egenkapital	36 832 867	4 599 787	41 432 654

Borettslaget har solgt en leil. i eget eie i 2014. Gevinsten på denne er ført mot egenkapitalen.