

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag

Tid og sted: Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no

Høringsperiode: 05.05.21, kl. 16:00 - 10.05.21, kl. 06:00.

Avstemningsperiode: 10.05.21, kl. 16:00 - 13.05.21, kl. 21:00.

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om å tillate bruk av gassgrill

5.2 Tilbakeføring av styrets myndighet til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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.

t tillegg på toppen av en høyde med gode vindforhold, og ingen av balkongene er innglasset. Det er med andre ord svært lite fare knyttet til gasslekkasje på balkongene her på Schouterrassen, og jeg har selv bodd i andre borettslag i Oslo der det har vært tillatt med gassgrill uten at borettslaget har opplevd noen problemer med det.

Jeg håper derfor både styret og Generalforsamlingen vil tillate gassgrill – da gassgrill både smaker og lukter bedre enn elektrisk grill!

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Følgende punkt i Husordensreglenes punkt «ro og orden», siste avsnitt fjernes:

«Det er tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene. Bruk av kullgrill og gassgrill på balkongene er ikke tillatt.»

Punktet erstattes med følgende punkt:

«Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.»

Resten av avsnittet som omhandler bruk av grill blir stående slik det står.

Styrets innstilling: Som andelseier skriver, ble tilsvarende forslag fremmet i ordinær generalforsamlingen i 2017. Den gang valgte generalforsamlingen å stemme med styrets innstilling og forslaget ble forkastet med 41 stemmer mot og 20 stemmer for. Selv om fire år har gått, er styrets innstilling til forslaget den samme som den var i 2017.

Brannsikkerhet er noe av det viktigste styret har ansvar for og arbeider med. All grilling medfører en viss brannfare, og gass medfører en spesiell risiko, ikke minst ved oppbevaring.

Selv om styret skulle utarbeide et reglement som forbyr oppbevaring av gassbeholdere i leiligheter eller i kjellerboder, så vil ikke styret ha noen mulighet til å kontrollere at reglene etterleves. Styret har ikke tilgang til leiligheter eller kjellerboder.

I forbindelse med HMS-gjennomganger har styret sett at mange plasserer store og tunge møbler inntil rømningsluker i femte etasje og inntil skilleveggene i de øvrige etasjene. Mange gassgriller er store, og ut fra styrets erfaringer er det grunn til å tro at dersom det åpnes for bruk av gassgrill, vil tilfellene av helt eller delvis blokkerte rømningsveier bli flere.

Styret mener farene og ulempene forbundet med gassgrill på balkongene er større og viktigere enn fordelene.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra Eirin Aavik forkastes.

5.2 Tilbakeføring av styrets myndighet til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslagsstiller:

Styret i Schouterrassen borettslag.

Saksfremlegg:

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 05.05.21-13.05.21:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 375.000 ,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 375.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om å tillate bruk av gassgrill

Forslagsstiller:

Eirin Aavik, Schouterrassen 8

Saksfremlegg:

I Schouterrassen borettslag har de fleste leilighetene balkonger med gode sol- og vindforhold. I dag er det tillatt med elektrisk grill, etter avstemning på generalforsamlingen i 2017 der både spørsmålet om å tillate elektrisk grill og gassgrill ble behandlet. Forslaget om å tillate gassgrill fikk ikke flertall, og begrunnelsen for dette var blant annet at grillene kunne hindre rømningsveien på balkongen og at det var vanskelig å oppbevare gassbeholderne. Jeg ønsker derfor å ta opp dette spørsmålet på nytt, nå når borettslaget har hatt elektrisk grill i flere år, og borettslaget har fått mange nye beboere.

Det står i Husordensreglene at grilling og andre møbler ikke skal blokkere for rømningsveier. Dette har jeg tiltro til at beboerne kan overholde også med gassgrill på balkongen, slik jeg regner med allerede gjøres med elektrisk grill. Når det gjelder selve gassbeholderen er det mulig å oppbevare denne på balkongen gjennom året, og styret kan også sette begrensninger på både størrelse og oppbevaring av gassbeholder dersom gassgrill tillates (det finnes blant annet små gassbeholdere som fungerer til små griller). Det er lite brannfare knytte til bruk av gassgrill, og Brannvernforeningen skriver også på sine nettsider om grilling på balkong at «Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer å bruke» . Schouterrassen ligger i

Styret ønsker å fremme forslag om å tilbakeføre styrets myndighet til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. I utgangspunktet er det styret som utformer ordensreglene i borettslaget. Dette er en rett som er gitt i vedtektenes punkt 3-1 (5), men fordi det har vært vedtatt endringer av generalforsamlingen, må også nye endringer i ordensreglene godkjennes av generalforsamlingen. Det er med andre ord satt en presedens i borettslaget der endringer i ordensregler skjer ved at det fremmes som forslag for behandling av generalforsamlingen.

Styret anser det som lite hensiktsmessig at endringer i husordensreglene kun kan skje gjennom vedtak på generalforsamling. I praksis betyr dette at det ikke er mulig å for eksempel justere åpningstidene i vaskeriet eller gjøre endringer i avsnittet om brannberedskap uten at det må fattes et vedtak på generalforsamling, som gjennomføres årlig.

Derfor ber styret om at generalforsamlingen opphever gjeldende presedens og tilbakefører styrets anledning til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen uten at endringene må behandles på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen opphever gjeldende presedens og tilbakefører styrets myndighet til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristoffer Fosse Hanssen.
Nestleder, Catrine Sommerseth.
Styremedlem, Irene Schøyen.
Styremedlem, Monica Bjermeland.
Styremedlem, Mats Gjermundsen.
Varamedlem, Andreas Rui.
Varamedlem, Victoria Stokke.
Varamedlem, Anniken Hoff Quirk.

6.1 Valg av leder

Valgkomitéens innstilling:

Vi innstiller Line R. Lunde til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéens innstilling:

Vi innstiller Frida Haugen til styremedlem for 2 år, og Kornelie Solenes samt Klas Eidem til styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéens innstilling:

Vi innstiller Irene Schøyen, Andreas Rui og Victoria Stokke til varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Innstilling til kandidater for valgkomité blir tilgjengeliggjort under det digitale møtet.

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	14 971 287	18 504 737
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 841 690	-50 379 990
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-9 319 837	46 835 375
Endringer i andre langsiktige poster	1 091 629	0
B. Årets endring disponible midler	-4 375 353	-3 533 449
C. Disponible midler	10 595 935	14 971 287
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 699 991	25 002 473
Kortsiktig gjeld	-1 104 056	-10 031 185
C. Disponible midler	10 595 935	14 971 287

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

Resultatregnskap 2020 Schouterrassen borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 912 348	14 234 800	17 916 000	16 832 000
Sum leieinntekt		16 912 348	14 234 800	17 916 000	16 832 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	79 740	108 000	104 000	78 000
Sum annen inntekt		79 740	108 000	104 000	78 000
Sum inntekt		16 992 088	14 342 800	18 020 000	16 910 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	37 875	52 875	53 000	53 000
Styrehonorar	3	375 000	375 000	375 000	375 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	11 165	11 165	11 000	11 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	1 634 021	2 862 852	2 650 000	2 300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	791 685	807 920	777 000	762 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 598 644	1 475 261	1 613 000	1 617 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	12 688	10 875	11 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	162 350	157 571	34 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 959 477	54 153 480	1 300 000	1 763 000
Revisjonshonorar	10	16 054	15 804	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		377 946	366 942	378 000	385 000
Andre honorar	11	291 087	1 062 729	12 000	13 000
Kontorkostnad		11 851	17 495	11 000	11 000
TV/bredbånd		1 281 420	1 231 335	1 320 000	1 307 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		936	1 536	3 000	2 000
Kontingent og gaver		30 975	27 741	28 000	28 000
Forsikring		578 082	494 379	569 000	654 000
Andre kostnader	12	30 314	36 294	31 000	31 000
Sum kostnad		11 201 570	63 161 254	9 193 000	9 395 000
Driftsresultat før IN		5 790 518	-48 818 454	8 827 000	7 515 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	16 240	0	0	0
Driftsresultat etter IN		5 806 758	-48 818 454	8 827 000	7 515 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 605	438 729	70 000	70 000
Rentekostnad		2 044 673	2 000 264	2 802 000	1 605 000
Netto finansposter		1 965 068	1 561 535	2 732 000	1 535 000
Årsresultat		3 841 690	-50 379 990	6 095 000	5 980 000
Overført til/fra annen egenkapital		3 841 690	-50 379 990	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 841 690	-50 379 990	0	0

Balanse 2020 Schouterrassen borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	301 165	301 165
Bygninger	13	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	13	61 411	72 576
Sum anleggsmidler		94 777 727	94 788 892
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		30 561	47 864
Kundefordringer		0	2 029
Andre kortsiktige fordringer	14	1 963	35 995
Forskuddsbetalte kostnader		1 848 557	1 843 416
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 818 909	23 073 169
Sum omløpsmidler		11 699 991	25 002 473
SUM EIENDELER		106 477 718	119 791 365

Balanse 2020 Schouterrassen borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 448 081	606 391
Sum opptjent egenkapital		4 448 081	606 391
Sum egenkapital	18	4 479 581	637 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	99 487 451	108 807 289
Borettsinnskudd		315 000	315 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	1 091 629	0
Sum langsiktig gjeld		100 894 080	109 122 289
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 291	16 384
Leverandørgjeld		789 501	5 694 784
Påløpne renter		8 970	14 309
Annen kortsiktig gjeld	16	279 294	4 305 708
Sum kortsiktig gjeld		1 104 056	10 031 185
Sum gjeld		101 998 136	119 153 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 477 718	119 791 365
Pantstillelser	17	100 894 080	109 122 289

Sted: _____

Dato: _____

Kristoffer Fosse Hanssen
Styreleder

Catrine Sommerseth
Nestleder

Monica Bjermeland
Styremedlem

Mats Gjermundsen
Styremedlem

Irene Schøyen
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 026 496	8 426 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 125 114	1 723 740
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	5 756 837	4 081 464
3690 Andre leieinntekter	3 900	2 800
Sum	16 912 348	14 234 800

Konto 3690 gjelder leie av bod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3955 Fellesvaskeri	79 740	108 000
Sum	79 740	108 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	37 875	52 875
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	375 000	375 000
Sum	412 875	427 875

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 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	877 584	1 419 730
6260 Fjernvarme	756 437	1 443 122
Sum	1 634 021	2 862 852

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	7 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	390 495	390 495
6360 Annet renhold	23 100	44 801
6361 Fast renhold	245 730	223 348
6362 Skadedyrutryddelse	600	0
6390 Andre driftskostnader	0	60 000
6391 Snømaking/strøing/feiling	60 887	60 594
6392 Containerleie/tømming	10 123	13 626
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	53 750	15 057
Sum	791 685	807 920

Konto 6360 gjelder hovedrengjøring av oppganger.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 598 644	1 475 261
Sum	1 598 644	1 475 261

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	12 688	10 875
Sum	12 688	10 875

Konto 6420 gjelder hjemmeside til borettslaget, datalagring for MS365, samt lisens til Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	7 563	2 498
6525 IT utstyr	0	7 272
6540 Inventar	0	1 407
6543 Vaskerianlegg	103 675	120 132
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 615	7 753
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	33 095	12 690
6552 Driftsmateriell	2 943	1 306
6581 Programvare	5 458	4 514
Sum	162 350	157 571

Konto 6543 gjelder innkjøp til erstatning av 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel.

Konto 6581 gjelder i hovedsak abonnement på MS365.

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	140	0
6602 Vedlikehold VVS	48 772	124 668
6603 Vedlikehold elektro	6 292	132 842
6607 Vedlikehold bad	490 835	53 524 607
6608 Vedlikehold varmeanlegg	36 170	61 447
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 813	39 215
6616 Vedlikehold vaskeri	46 145	43 840
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	36 631	5 964
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 066	42 300
6630 Egenandel forsikring	10 000	22 000
6641 Malerarbeider	2 868 750	958
6642 Snekkerarbeid	4 750	26 163
6643 Glassarbeid/Vindu	16 258	8 227
6644 Fasade/balkonger	0	4 023
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	339 630	3 063
6648 Vedlikehold dører og porter	1 225	110 972
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	3 195
Sum	3 959 477	54 153 480

Konto 6607 gjelder rehabiliteringsprosjektet for rør og våtrom.

Konto 6641 gjelder maling av dører, vinduer og kjellervegger.

Konto 6645 gjelder utskifting av taksluk.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	16 054	15 804
Sum	16 054	15 804

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 379	900
6730 Teknisk honorar	254 708	1 061 829
Sum	291 087	1 062 729

Konto 6714 gjelder i hovedsak etablering av tilleggstjenesten IN-avtale.

Konto 6730 gjelder rør- og våtromsrehabilitering, brannrådgivning og kostnader til vedlikeholdsrådgivning for 2020.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	16 875	23 104
7719 Møter, div. styret	5 156	4 400
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	950
7770 Betalingskostnader	3 914	4 472
7773 Omkostninger innkreving	3 232	3 368
7790 Andre kostnader	968	0
7795 Husleietap	170	0
Sum	30 314	36 294

Konto 7718 gjelder oppsetting av juletre.

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr på lån, samt rentekostnader.

Note 13 - 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	161 898
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	61 411
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 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	35 995
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 963	0
Sum	1 963	35 995

Konto 1570 gjelder forsinkelserenter i 2020 fra Klare Finans som utbetales i 2021.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering til IN-lån, baderomsrehab. inkl tidl. lån	Innfrielse NIBOR-lån Nordea	
Lånenummer:	93727004872	93727003485	93727003175
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2018	2018
Rentesats:	1.65 %	1.65 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2035	31.08.2020	31.08.2020
Opprinnelig lånebeløp:	103 542 024	49 061 337	83 880 000
Lånesaldo 01.01:	0	42 927 289	65 880 000
Avdrag i perioden:	4 054 573	42 927 289	65 880 000
Opptak i perioden:	103 542 024	0	0
Lånesaldo 31.12:	99 487 451	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	68 579 302	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	1 107 869	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 240	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 091 629	0	0
Sum pantegjeld for lån:	100 579 080	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004872	5	507 317	2 536 585
	4	485 696	1 942 784
	13	393 305	5 112 965
	4	390 853	1 563 412
	5	388 290	1 941 450
	2	382 717	765 434
	1	380 265	380 265
	5	377 702	1 888 510
	5	338 137	1 690 685
	50	336 577	16 828 850
	49	332 008	16 268 392
	10	322 535	3 225 350
	9	317 965	2 861 685
	95	311 389	29 581 955
	40	240 173	9 606 920
	15	216 546	3 248 190
	1	44 040	44 040

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	275 024	387 318
2980 Andre påløpte kostnader	0	18 390
2985 Mellomregning finansieringsforetak	4 270	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	3 900 000
Sum	279 294	4 305 708

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	100 579 080
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	100 894 080
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 pantsikkerhet.

Note 18 - 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	85 486	-85 486	0
Årets resultat	520 905	3 927 176	4 448 081
Sum opptjent egenkapital	606 391	3 841 690	4 448 081
Sum egenkapital	637 891	3 841 690	4 479 581

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

Styreleder	Kristoffer Fosse Hanssen (sign.)	22.03.2021
Styremedlem	Monica Bjermeland (sign.)	16.03.2021
Styremedlem	Mats Gjermundsen (sign.)	04.03.2021
Styremedlem	Catrine Sommerseth (sign.)	19.03.2021
Styremedlem	Irene Schøyen (sign.)	20.03.2021



Til generalforsamlingen i Schouterrassen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Schouterrassen borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 841 690. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i 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:

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, 25. mars 2021
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - 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 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristoffer Fosse Hanssen
Nestleder, Catrine Sommerseth
Styremedlem, Irene Schøyen
Styremedlem, Monica Bjermeland
Styremedlem, Mats Gjermundsen
Varamedlem, Andreas Rui
Varamedlem, Victoria Stokke
Varamedlem, Anniken Hoff Quirk

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

Styret har i denne perioden hatt 19 styremøter og behandlet over 221 styresaker.

Styret vil trekke frem følgende saker fra året som gikk:

Utvendig vedlikehold

Gjennomføring av vedlikeholdsprosjektet knyttet til borettslagets dører, vinduer mv. Følgende ble gjort:

- Maling av kjellervinduer og -dører samt sparkling og maling av kjellervegger.
- Alle vinduer, balkongdører og sålbenkbeslag har blitt malt.
- Alle inngangsdører og terskler er behandlet og nye tettelister er montert, men det gjenstår å behandle tersklene.
- Alle balkonger har blitt rengjort utvendig.

Som ventet er det funnet om lag 30 vinduer og 8 balkongdører som må byttes. Dette arbeidet vil etter planen avsluttes i løpet av 2021.

Digitalisering av borettslagets arkiv

Styret har gått gjennom alle dokumenter som er lagret i borettslagets fysiske arkiv. Dette er i stor grad korrespondanse mellom borettslagets andeler og borettslagets styre. Hensikten med arbeidet har vært å fjerne dokumenter som det, av personvern hensyn, ikke er grunnlag for å beholde. Omtrent 5.000 av arkivets 14.000 dokumenter har blitt makulert i denne prosessen. Tilsvarende har blitt gjort for borettslagets e-postkonto, hvor flere tusen e-poster har blitt slettet av personvern hensyn. I tillegg til dette har de gjenværende, fysiske dokumentene blitt scannet og arkivert i borettslagets digitale arkiv. Dette har vært et svært tidkrevende, men nødvendig arbeid.

Rehabilitering av fyrhuset

Styret har satt i gang et større prosjekt for å vurdere tilstanden til borettslagets tekniske rom, «Fyrhuset». Fyrhuset rommer de sentrale komponentene i felles anlegg for radiatorvarme og varmtvann. Konstruksjonen er gammel, og det er behov for vedlikehold for å forlenge byggets levetid. Styret har engasjert Usbl Prosjekt som prosjekt- og byggeleder. Usbl prosjekt vil bistå styret i å kartlegge tilstanden til fyrhuset, samt hente inn tilbud fra potensielle entreprenører som kan foreta rehabiliteringen. Styret vil holde borettslagets andelseiere orientert om utviklingen i prosjektet.

Beboerundersøkelsen 2021

Vinteren 2021 ble det foretatt en beboerundersøkelse i Schouterrassen borettslag. Totalt ble det registrert 150 svar, hvorav 145 av dem ble registrert digitalt. Undersøkelsen vil være med å danne grunnlaget når borettslagets styre skal planlegge tiltak som kommer lagets andelseiere til gode. Styret vil rette en stor takk til alle som tok seg tid til å besvare undersøkelsen.

Bevar Vedlikehold

Styret har gått til anskaffelse av det nettbaserte verktøyet Bevar Vedlikehold. Dette er et verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslag, og gir styret en fullstendig oversikt over oppgaver og plikter på alle digitale flater. Tjenesten inkluderer en kartlegging av tilstanden til bygningsmassen. Tjenesten gir borettslaget en oversikt over vedlikeholdsoppgavene 10 år frem i tid, noe som vil sikre kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, samt gjøre det enklere å budsjettere og planlegge for fremtidig vedlikehold.

Brannvern

Borettslaget gjennomførte i 2020 kontroll av slukkerutstyr i nær samtlige leiligheter i borettslaget, samt fellesarealet, og fikk byttet ut defekte apparater. Smittevern grunnet Covid-19 hindret oss i å gjennomføre kontroll av brannvarslere i leilighetene, men beboere med defekte varslere ble bedt om å melde dette inn og fikk tilbud om bytte i perioder med lavt smittetrykk.

Annet

- Bytte av varmtvannstanker i fyrhuset. De gamle varmtvannstankene var av en alder hvor det kan oppstå lekkasjer, og styret vedtok å montere nye for å sikre en god beholdning av varmtvann til leilighetene.
- Porttelefonanlegg til oppgang 14 ble defekt og nye anlegg ble installert.
- Beskjæring av busker. Buskene langs blokkene ble beskåret for å gi tilgang malerne som skulle male kjellervinduene.
- Borettslagets nettsider har blitt oppgradert, og i forbindelse med dette har også innholdet blitt endret/oppdatert.

På grunn av pandemien, ble det verken arrangert sommerfest eller julegrantenning i 2020. Styret ser frem til å legge til rette for sosiale sammenkomster når mulighetene for dette igjen byr seg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2021

Valgkomitéens innstilling Schouterrassen borettslag

Følgende er valgkomitéens innstilling til verv som er til valg i år.

Styreleder

Vi innstiller Karen Diaz de Valdes til styreleder for 2 år.

Karen er halvt norsk og halvt chilensk, og har bodd i Schouterrassen i drøye 3 år. Hun jobber i dag i Friele JDE med å fremme og forbedre Leadsprosessen som innebærer å jobbe på tvers av marked, salg og kundesenteret. Hun er en svært strukturert person, som liker å møte nye mennesker og nye utfordringer. Karen brenner for «effektiv kvalitet» i alt arbeid hun tar fatt på.

Hun er ellers veldig glad i friluftsliv og jobber som frivillig i Den norske turistforeningen og Kirkens bymisjon. Karen er veldig motivert for å ta fatt på vervet som styreleder her i Schouterrassen borettslag.

Styremedlemmer

Vi innstiller Frida Haugen til styremedlem for 2 år, og Kornelie Solenes samt Klas Eidem til styremedlem for 1 år.

Frida er en arkitekt som er født og oppvokst på Sinsen og har bodd i Schouterrassen siden 2018. Hun ønsker å bidra til borettslaget og har særlig lyst til å få til en bedre løsning for sykler.

Kornelie har bodd i Schouterrassen i 1 år og jobber også som arkitekt. Med engasjement for en sosialt bærekraftig byutvikling har hun lyst til å bidra med å se en helhet i borettslaget, med fokus på uteområder og møteplasser.

Klas har også bodd i borettslaget i ett år nå. Han er utdannet organisasjonspsykolog og jobber innen HR/HMS i Equinor. Klas har vært i noen styrer i forbindelse med jobb og har en sterk tro på at et godt samfunn og gode omgivelser er viktig for trivsel og trygghet. Han håper han kan bidra til det gjennom å være med i styret her.

Varamedlemmer

Vi innstiller Irene Schøyen, Andreas Rui og Victoria Stokke til varamedlemmer.

Irene har vært styremedlem de to siste årene og ønsker nå å støtte styret videre som vara. Andreas har tidligere vært i styret i mange år og fortsetter gjerne sitt verv som vara. Victoria har også vært varamedlem en stund nå og fortsetter gjerne.

Mvh Frode
På vegne av valgkomiteen



Hvordan kommer i gang med Min side?

For å komme i gang med Min side, må beboerne registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet for Min side øverst til høyre, og følg anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?

Som følge av myndighetenes restriksjoner for arrangementer har Usbl tilrettelagt for gjennomføring av digitale generalforsamlinger/årsmøter.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå gjennom sakene og avgi din stemme.

Er du en juridisk eier?

Juridiske eiere kan nå stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.