

SKITUNET BOLIGSAMEIE

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

SKITUNET BOLIGSAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Skitunet Boligsameie

Onsdag 26. februar 2020 kl. 18.00

i Nordby Eldresenter, Granheimtunet 3, 1406 Ski

Konstituering:

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2019
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2019
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2019
4. Forslag fra styret
 - a) Kanalrens
 - b) Forslag om endring av vedtektene
 - c) Bommer på 3 adkomstveier
 - d) Utearealer
 - e) Maling av trappeoppganger
5. Budsjettforslag 2020, herunder fastsettelse av andel felleskostnader
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Oslo, 13. februar 2020
for styret i Skitunet Boligsameie
ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS



Per Erik Muland
Forretningsfører

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2019
- Årsregnskap 2019 og budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Vedlegg ad sak 4 – forslag fra styret
- Innstilling fra valgkomiteen
- Navneseddel - fullmaktsskjema

SKITUNET BOLIGSAMEIE

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2019

1. STYRET OG VALGKOMITEEN

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Arne Nyland	G 15 valgt for 1 år i 2019
Styremedlem:	Tore Enes	G 23 valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:	Dagfinn Austad	G 21 valgt for 2 år i 2018
Styremedlem:	Felix Flørenes	G 19 valgt for 2 år i 2018
Styremedlem:	Tine Dokken	G 15 valgt for 2 år i 2018

Varamedlem:	Vidar Johannessen	G 21 valgt for 2 år i 2019
Varamedlem:	Jan Raymond Yttervik	G 21 valgt for 2 år i 2018

Valgkomité :

Leder	:	Ulf Gjerde	valgt i 2018 for 1 år
Medlem	:	Norvald Foss	valgt i 2018 for 1 år
Medlem	:	Karin Gartland	valgt i 2018 for 1 år

2. GENERELT OM SAMEIET

Eiendommen

Selskapet er et registrert boligsameie i Ås kommune og består av 9 bygninger med 188 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner (biloppstillingsplasser i garasjekjeller).

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet eier tomten gnr 102, bnr 391 i Ås kommune.

Selskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 588 853.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Enqvist Eiendomsdrift AS i samsvar med kontrakt. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Per Erik Muland som treffes på telefon 22809538 eller epost muland@enqvist.no

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

Takster og forsikringer

Sameiet er forsikret av Landkreditt forsikring, forsikringsnummer **35825436**.

Forsikringen er en kombinert huseierforsikring som dekker skader ved brann, vann, innbrudd, glasskade i boenhet, naturskade, huseieransvar, rettshjelp, styreansvar og lovbestemt yrkesskade / -sykdom for tilfeldige, ikke fast ansatte arbeidstagere.

SKITUNET BOLIGSAMEIE

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Skader skal meldes av den enkelte direkte til Landkreditt forsikring på telefon **23000800**.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/ eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgaver for 2019

Ligningsoppgaver med oversikt over kostnader, inntekter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameiebrøk er rapportert til Skattedirektoratet i henhold til gjeldende bestemmelser.

3. EIERSKIFTER

Det har vært 17 eierskifter i 2019.

4. STYRETS ARBEID

MØTER/INFORMASJON

Det er blitt avholdt 9 styremøter i perioden. I tillegg har det vært avholdt diverse møter med leverandører, avtalepartnere og andre. Til beboere er det sendt ut 7 informasjonsskriv i 2019 samt at hjemmesiden er blitt oppdatert, samt oppgradert. I tillegg henges det opp oppslag på styrets oppslagstavle i alle hus, som også er nyttig informasjon for beboere.

DUGNAD

Det var bra oppmøte på vår årlige dugnad i mai. Det ble ryddet rundt husene, det ble rakt og feiet m.m. Tre containere ble fylt opp med hageavfall samt diverse gjenstander som beboere kastet fra sin egen kjellerbod, leilighet eller veranda. Grøntgruppen sørget for beplantning i krukker foran inngangspartiene i alle hus.

SKITUNET BOLIGSAMEIE

FEIING AV GARASJENE

For at feiingen skal være effektiv og gi et godt resultat, er det helt nødvendig at anlegget er tømt for biler, hengere, sykler, dekk og alle andre gjenstander. Styret tok en befaring i garasjeanlegget noen dager i forkant av feiingen og oppdaget dessverre at det var enkelte beboere som oppbevarte ulovlig gjenstander på egen garasjeplass. De ble tilskrevet. Det skal ikke oppbevares gjenstander i garasjeanlegget blant annet pga. brannsikkerhet og vedlikehold. Ref. pkt. 5.4 i sameiets Trivselsregler.

ELVESTEIN PÅ TAK

I tråd med beslutning vedtatt på årsmøte i 2019, ble det lagt elvestein på felles takflater i 4. etasje. Arbeidet ble utført i løpet av sommeren av Blomstertak AS.

VINDUER / RÅTESKADER

Også i år har det vært nødvendig å skifte ut noen vindusrammer pga. råteskader.

VANNSKADER – UTETTE TAK

Det har vært flere vannskader og utette tak. Det har vist seg å være krevende å finne årsaken til enkelte av disse. Det er spesielt i Granheimtunet 11, 19 og 21 det har vært problemer.

ELEKTROARBEIDER

Det har vært en del problematikk rundt utebelysningen på området, noe som har resultert i at det har vært mørkt på fellesområdene i perioder. Det har vist seg å være vanskelig å finne feilene, og det har vært feil på flere av lyspullertene. Elektriker jobbet på dette i sommer og det ble lagt om kurser slik at om det blir feil et sted, blir ikke store områder mørklagt.

Det har vært utført kontroll av sameiets nødlys og brannanlegg er det oppdaget at det må skiftes ut 51 av totalt 82 nødlysarmaturer og batterier. Dette må utbedres i løpet av 2020.

VIFTER OG VENTILASJON

Det har vært gjennomført service på garasjeviftene. I tillegg ble det byttet garasjevifte i nr. 19.

Takvifter

Avtrekksviftene til alle leilighetene er plassert på byggenes hovedtak. Service og kontroll av viftene skjer hvert år av autorisert firma som utarbeider en tilstandsrapport. Det er skiftet 4 vifter i 2019 på grunn av havari. Det viste seg også at 11 av viftene ikke har strøm, og det er vanskelig å lokalisere hvilke leiligheter de tilhører, da viftene ikke er merket med leilighetsnummer. Dette er noe som det vil jobbes videre med i 2020.

SIKRING AV INNGANGSDØRER

Etter innbrudd i en våre blokker ble sikringstiltak gjennomført på alle inngangsdører. Det ble montert et spesialbeslag på alle dører som er utformet på en måte som gjør at sprekken mellom dørbblad og karm er dekket, slik at man ikke kommer til med brekkjern. Dette for å forbygge innbrudd og av hensyn til våre beboeres sikkerhet og eiendeler.

SKITUNET BOLIGSAMEIE

HEISER

På grunn av brudd på Telenors kabel, var alarmene i heisene en tid ute av drift. Telenor ville ikke utbedre feilen, da kablene skal byttes til fiber med tiden. Det ble da valgt å installere en GSM- løsning, slik at heisalarmene virker som de skal.

UTEAREALER

Det har vært flere innspill angående utearealene til sameiet. Flere har bemerket at disse trenger et løft. Hovedsakelig er det rundt inngangspartiene og skråningene, spesielt mot parkeringsplassen på øvre del som har vært i fokus. Styret har i løpet av året jobbet med en vedlikeholdsplan, og da fått tilbud på oppgraderinger av utearealene. Det viser seg å være kostbart, og styret har valgt å prioritere inngangspartiene i første omgang. Dette kommer styret tilbake til under forslag til årsmøtet.

UTBYGGINGSSAKER

Det er flere områder som bygges ut rundt vårt sameie. Det er Møllertomten, Solberg Øst, Block Watne/ Urbanium og Ås kommune (Granheimtunet). Styret har kommet med innsigelser på aktuelle forhold knyttet til utforming, byggehøyder etc. Ås kommune planlegger også utbygging av Granheimtunet (omsorgsboligene). Styret har kommet med innsigelser om at vår gjesteparkeringsplass må bestå.

SERVICE/KONTROLL AV GASSPEISER

Kontroll og service av gasspeiser ble utført i september av vår leverandør, Assemblin AS. Etter en oppsamlingsrunde i november gjenstod 4 stykker som ikke var hjemme på den oppsatte dato. Dette skaper ekstra arbeid og kostnader både hos styret og serviceutøver, og denne merkostnaden faktureres aktuelle seksjonseiere. Selv om ikke peisen er i bruk skal den i henhold til gjeldende forskrifter kontrolleres hvert år. Jfr. § 5-Vedlikehold i sameiets vedtekter. Under kontrollen ble det oppdaget en mindre lekkasje, og denne ble utbedret, og rapportert til Norsk Gassnett.

NYE LEVERANDØRER

Det er inngått nye leverandøravtaler for sameiet:

- Forsikring: Landkreditt Forsikring
- Vaktmestertjeneste: Follo Drift & Vedlikehold
- Brøyting/ Strøing: Kråkstad Snø & Anlegg

Samlet har dette gitt sameiet kostnadsbesparelser i størrelsesorden kr. 350.000,-

HMS

Det er inngått avtale om direkte kobling til Brannvesenets 110- sentral dersom brannalarmen går. Brannvesenet har tilgang til nøkkelsafe ved behov.

Som et ledd i HMS- arbeidet har det blitt gjennomført kontroll av kontakter og el-billadere i garasjeanlegget i forhold til gjeldende bestemmelser og brannsikringskrav. Det ble avdekket 4 feilinstallasjoner. Berørte seksjonseiere ble varslet, og påviste feil og mangler er nå utbedret.

SKITUNET BOLIGSAMEIE

KLAGESAKER

Det har vært få klagesaker. De fleste sakene som har vært behandlet av styret i denne perioden har vært bråk og støyplager, samt brudd på Trivselsreglene om kjøring på veiene også etter kl. 23:00. Det har også kommet bekymringsmelding om stadig økende bilkjøring på veiene også på dagtid. Selv etter gjentatte oppfordringer i flere infoskriv oppleves dette et økende problem for flere. Styret vil komme tilbake til dette under forslag på årsmøtet.

5 ÅRS PLAN FOR VEDLIKEHOLD

Bygningsmassen vår har nå passert 10 år, og det er nødvendig å ha en plan for oppfølging og vedlikehold av denne. Styret har utarbeidet en 5 års plan for vedlikeholdsbehov de neste årene for å ha en forutsigbar kostnadssituasjon. Det er nødvendig å gjøre dette i prioritert rekkefølge, da enkelte utbedringer kan bli kostbare. Det er ikke ønskelig å øke felleskostnadene mye, og da må man ta vedlikehold i etapper.

5. ANNEN INFORMASJON

Strøm

Etter råd fra megler har sameiet også i 2019 handlet strøm i spotmarkedet. Hafslund er leverandør.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter var budsjettet til kr 1 071 000 i 2019. Reelle fakturerte kostnader beløp seg til kr 1 208 989. For 2020 er det budsjettet med kr 1 305 000.

Renter

Renter på innskudd på driftskontoen i DNB var 0,05 % ved årsskiftet. Renten på sparekontoen i Gjensidige var 1,60 % ved årsskiftet.

SKITUNET BOLIGSAMEIE

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2019 viser et overskudd på kr 261 198 mot et budsjettert resultat på kr 57 580.

Inntektene er hovedsakelig som budsjettert.

Driftskostnadene utgjør totalt kr 5 738 520 mot budsjettert kr 5 865 654.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen m/noter et korrekt bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er heller ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Styret foreslår at overskuddet overføres til vedlikeholdsfondet.

Restanse andel felleskostnader

Ved årsskiftet var restanse andel felleskostnader kr 27 322 mens forskuddsbetalte andel felleskostnader utgjorde kr 74 905,50 slik at netto kundefordringer utgjorde kr -47 583,50.

Purringer på forfalte, ubetalte andel felleskostnader blir foretatt ca den 20 hver måned.

7 BUDSJETT 2020

Styrets forslag til budsjett for 2020 er vedlagt. Budsjettet er gjort opp med et overskudd på kr 138 920.

Budsjettet forutsetter en økning av andel felleskostnader, avsetning vedlikeholdsfond og garasje med 3% fra 1. juli 2020.

Pris på kabel-tv / bredbånd og nettleie for gass vil være uforandret.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifikasjon.

Ski, 4. februar 2020

\\S
Arne Nyland
Styreleder

\\S
Tore Enes
Styremedlem

\\S
Dagfinn Austad
Styremedlem

\\S
Felix Flørenes
Styremedlem

\\S
Tine Dokken
Styremedlem

Resultatregnskap

Skitunet boligsameie

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		4 258 248	4 257 726	4 133 244	4 386 517
Andre inntekter	2	1 673 921	1 665 507	3 241 713	1 738 200
Sum driftsinntekter		5 932 169	5 923 233	7 374 957	6 124 717
Personalkostnader	3	251 026	251 020	205 385	251 020
Kommunale avgifter		1 208 989	1 071 000	1 023 506	1 305 500
Vedlikehold	4	1 217 683	1 410 000	4 750 294	1 620 000
Driftskostnader	5	2 307 084	2 340 084	2 243 950	2 141 728
Honorarer	6	420 491	416 000	406 729	434 500
Forsikring		298 676	318 000	301 897	220 000
Andre kostnader	7	34 571	59 550	39 318	57 050
Sum driftskostnader		5 738 520	5 865 654	8 971 079	6 029 798
Driftsresultat		193 648	57 580	-1 596 122	94 919
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	67 550	0	90 263	44 000
Netto finansresultat		67 550	0	90 263	44 000
Årets resultat		261 198	57 580	-1 505 859	138 919
Overføringer					
Vedlikeholdsfond		0	0	-154 445	0
Overført annen egenkapital		261 198	0	-1 351 414	0
Sum overføringer		261 198	0	-1 505 859	0

Balanse

Skitunet boligsameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 322	12 904
Andre fordringer	9	629 780	694 329
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	2 427 632	1 999 469
Sum omløpsmidler		3 084 734	2 706 701
Sum eiendeler		3 084 734	2 706 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 321 898	1 321 898
Vedlikeholdsfond		1 563 246	1 302 048
Sum egenkapital	11	2 885 144	2 623 946
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		74 906	44 320
Leverandørgjeld		167 125	125 071
Annen kortsiktig gjeld	12	-42 441	-86 636
Sum kortsiktig gjeld		199 590	82 755
Sum gjeld		199 590	82 755
Sum egenkapital og gjeld		3 084 734	2 706 701

Ski, 31.12.2019 / 10.02.2020
Styret for Skitunet boligsameie

Arne Dorand Nyland
Styrets leder

Tore Enes
Styremedlem

Dagfinn Peder Austad
Styremedlem

Tine Dokken
Styremedlem

Felix Aleksander Feness Flørenes
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Likviditetstilskudd	0	0	1 599 994	0
Garasje	400 720	400 478	388 395	412 993
Gjesteparkering	27 529	20 000	27 104	23 000
Avsetning vedlikeholdsfond	359 064	358 421	347 508	370 479
Kabel - Tv / Bredbånd	886 608	886 608	878 712	931 728
Sum	1 673 921	1 665 507	3 241 713	1 738 200

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Styrehonorar	220 000	220 000	180 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	31 026	31 020	25 385	31 020
Sum	251 026	251 020	205 385	251 020

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Vedlikehold bygning -	385 224	500 000	4 025 098	30 000
Vedlikehold utearealer	54 373	30 000	13 814	350 000
Vedlikehold bygning -	0	30 000	5 000	300 000
Vedlikehold heis	305 200	300 000	260 911	300 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	39 337	25 000	8 987	15 000
Vedlikehold VVS	0	15 000	875	15 000
Egenandel forsikring	24 000	20 000	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	160 980	165 000	173 785	250 000
Vedlikehold garasjeanlegg	55 224	75 000	91 500	50 000
Vedlikehold/drift parkering	0	10 000	2 922	10 000
Vedl.hold ventilasjon	167 753	200 000	106 510	200 000
Vedlikehold/drift	26 333	10 000	32 929	50 000
Vedlikehold gassanlegg	-740	0	7 965	0
Diverse vedlikehold	0	30 000	0	30 000
Sum	1 217 683	1 410 000	4 750 294	1 620 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Lys, varme	525 890	500 000	442 857	550 000
Renhold	365 540	350 000	339 251	360 000
Annen renovasjon	127	5 000	14 302	5 000
Skadedyrkontroll	13 945	15 000	13 540	15 000
Snøbrøyting, strøing, etc.	62 596	120 000	115 162	50 000
Vaktmestertjenester	411 503	430 000	417 725	200 000
Dugnad	14 396	20 000	12 565	20 000
Telefon	420	2 500	3 275	0
Porto	12 115	20 000	18 068	10 000
Km.godtgjørelse	326	0	214	0
Passasjertillegg	60	0	183	0
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	44	0	37	0
Reiseutgifter Bompenger	0	0	45	0
Kabel Tv / Internett	900 123	877 584	866 727	931 728
Sum	2 307 084	2 340 084	2 243 950	2 141 728

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Revisjon	22 000	22 000	20 000	24 000
Forretningsførsel	204 000	204 000	198 000	210 500
Ekstraarbeid forr.fører	5 151	0	644	0
Konsulenttjenester	0	0	6 875	0
Vakthold og sikkerhet	189 340	190 000	181 210	200 000
Sum	420 491	416 000	406 729	434 500

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Kontingenter	1 550	1 550	1 550	2 050
Styre- og	2 105	15 000	9 657	15 000
Bankomkostninger	9 314	13 000	9 690	10 000
EHF-fakturagebyr	95	0	168	0
Diverse kostnader	21 504	30 000	18 253	30 000
Øreavrunding	4	0	0	0
Sum	34 571	59 550	39 318	57 050

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renteinntekter kunder	2 062	0	852	2 000
Renteinntekter bank	23 629	0	40 522	0
Andre finansinntekter	41 859	0	48 889	42 000
Sum	67 550	0	90 263	44 000

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Forskuddsbet. kostnader	410 012	482 198
Forskuddsbetalt Nettleie	219 768	212 130
Sum	629 780	694 329

Note 10 Bank

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Dnb 1503.48.46291	954 100	548 988
Gjensidige sp	1 462 716	1 439 681
Bn 9235.27.16091	10 816	10 800
Sum	2 427 632	1 999 469

Note 11 Egenkapital

	Annen EK	Vedlikeh.fond	Sum EK
Egenkapital 01.01.19	1 321 898	1 302 048	2 623 946
Årets resultat	261 198		261 198
Overføres fra vedlikeholdsfond	-261 198	261 198	-
Egenkapital pr 31.12.19	1 321 898	1 563 246	2 885 144

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpte Kostnader og	8 021	8 021
Nettleie gass	-50 462	-94 657
Sum	-42 441	-86 636

LIKVIDITETSOVERSIKT 2020

Saldo bank 31.12.2019	2 427 632
Tilgang:	
Restanse fellesutgifter	27 322
Andre fordringer	629 780
Budsjettert resultat 2020	118 024
Sum tilgang	775 126
Fradrag:	
Leverandørgjeld	167 125
Forskuddsbetalte fellesutgifter	74 906
Sum fradrag	242 031
Antatt likviditetsbeholdning per 31.12.2020	2 960 727

Oversikten tar ikke hensyn til evt balanseposter pr 31.12.2020

LARS HARALD BRINCHMANN

STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI

Foretaksnr. 862 424 212 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Skitunet Boligsameie

Oslo, 14. februar 2020

12550

12173

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2019

Konklusjon

Jeg har revidert Skitunet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 261.198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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 boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14.februar 2020



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

Forslag fra styret

1. Kanalrens

Når et ventilasjonsanlegg er nytt fungerer det selvfølgelig optimalt, men etter som årene går legger det seg støv og fett i kanalene som luften skal ventileres gjennom. Dette kan reduserer luftkvaliteten betydelig. Anlegget bør renses ca. hvert 5. år, for å unngå at inneklima påvirkes i negativ retning og at brannfaren øker.

Forslag fra styret:

Det gjennomføres kanalrens i 2020 for alle leiligheter. Pris for denne vil være ca. kr. 1000,- pr leilighet. Betaling vil foregå på samme måte som betaling for service av gasspeis.

2. Forslag om endring av vedtektene

Vedtektene § 6 om fordeling av felleskostnader, 1. ledd lyder i dag som følgende:
«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel – TV, nettleie gass samt årlig serviceavgift for kontroll av gasspeis fordeles likt pr boligseksjon».

Styret foreslår at vedtektenes § 6 1. ledd endres ved å tilføye kostnad til kanalrens. Ny ordlyd blir følgende:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. **Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.**»

3. Bommer på 3 adkomstveier

Til tross for gjentagende påminnelser fra styret har unødig biltrafikk inn på området utviklet seg negativt. Dette gjelder både hyppighet på trafikk og fart, og dette er til stor sjenanse og ulempe for mange beboere.

Styret foreslår å sette opp bom av typen Autogate (best egnet til bruk i sameier og borettslag) ved innkjøringen til de tre stikkveiene inne på feltet. Bommen må åpnes fysisk for å kunne passere, men lukkes automatisk etter en innstilt tid. Syklende og gående kan passere uhindret uten å åpne bommen.

Budsjettramme totalt inkl. montering er kr. 150.000,- som er lagt inn i driftsbudsjettet for 2020.

4. Utearealer

Det har i flere år kommet innspill på utbedring/ forskjønnelse av inngangspartiene, samt flere bratte skråner på sameiets eiendom. Oppgradering av skråninger medfører etter de priser som er innhentet en stor kostnad, og dette må utredes nærmere.

Styret foreslår følgende tiltak i 2020:

a) oppgradering av inngangspartiene med utskifting av noe jordmasse, kantstein, samt ny beplantning tilpasset lysforholdene mot nord.

b) asfaltere veien fra innkjørselen til nr. 17 og fram til nedre avfallsstasjon, samt lapping av en del huller forøvrig på feltet.

Samlet kostnadsramme kr 150.000,- er lagt inn i driftsbudsjettet for 2020.

5. Maling trappeoppganger

De 9 blokkene på Skitunet ble bygget i tre etapper. Farge i trappeoppganger er av en eller annen grunn valgt forskjellig for de 3 byggetrinnene med mer eller mindre heldig resultat.

Styret foreslår å påkoste ny maling i trappeoppgangene for alle blokker fordelt med 5 blokker på årets budsjett og 4 blokker på neste års budsjett.

Maling av trappeoppganger – budsjettert pris pr. blokk: kr. 60.000,-.

Forslag/innstilling til nytt styret for 2020

Tine Dokken	Styreleder	1 år	2020	G15
Arne Nyland	Styremedlem	1 år	2020	G15
Tore Enes	Styremedlem	2 år	2019 og 2020	G23
Jan Raymond Yttervik	Styremedlem	2 år	2020 og 2021	G21
Vidar Johannessen	Varamedlem	2 år	2019 og 2020	G21
Marianne Leikarnes	Varemedlem	2 år	2020 og 2021	G15

Forslag/innstilling til valgkomitè for 2020

Dagfinn Austad	Leder	1 år	2020	G21
Norvald Foss	Medlem	1 år	2020	G23
Anne Aukrust	Medlem	1 år	2020	G23