

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rådyrveien borettslag

Avholdes digitalt via "Min Side" på Usbl.no

i perioden 17.06.2020 kl. 16:00 - 24.06.2020 kl. 18:00

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 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orientering fra Styret: Økning av felleskostnadene fra 01.07.2020.

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 velkomite

6.5 Valg av valgkomite

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

1. Konstituering

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019, som viser et overskudd på kr 1.735.323,- anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes.

3. Årsmelding 2019

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. 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 400.000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2019-2020 og kostnadsføres i regnskapet for 2020

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Orientering fra Styret: Økning av felleskostnadene fra 01.07.2020.

Styret ønsker å regulere felleskostnadene som et resultat av økte kostnader begrunnet i prisstigningen på varer og tjenester i år, samt etterslep av prisvekst på dette siden siste regulering i 2016. Den gjennomsnittlige prisveksten i samfunnet har ligget på rundt 2,2 prosent de siste 4 år, og de kommunale avgiftene har steget med mer enn dette.

For år 2020 har Oslo Kommune varslet en prisøkning på vann, avløp og renovasjon på nesten 11 prosent fra i fjor. Videre har lagets forsikringspremie fått en varslet økning på 12 prosent.

På tross av at rentene på husbanklånet til borettslaget gikk noe ned ved årsskiftet, er det nå tvingende nødvendig å regulere felleskostnadene opp, slik at lagets økonomi ikke forringes.

Styret ønsker følgende økninger iverksatt fra 1. juli 2020:

10% økning på felleskostnadene inklusive avdrag og renter på lån, en oppjustering av beløpet på trappevasken fra dagens kr.60.- pr. mnd. til kr.100.- (denne har ikke vært prisjustert, og er økt både i frekvens og antall matter utplassert). Styret ser det også fornuftig med en økning av leieprisen både for garasjer og parkeringsplasser, da vi årlig har utgifter til vedlikehold og reparasjoner av disse.

Nye satser inklusive trappevask vil da bli:

1-roms- leiligheter:

Dagens leie: Kr. 1896.- Ny leie: Kr. 2120.- Økning: Kr. 224.-

2-roms leiligheter:

Dagens leie: Kr. 2423.- Ny leie: Kr. 2699.- Økning: Kr. 276.-

4-romsleiligheter:

Dagens leie: Kr. 3991.- Ny leie: Kr. 4413.- Økning: Kr. 422.-

Parkeringsplasser

Dagens leie: Kr. 140.- Ny leie: Kr. 200.- Økning: Kr. 60.-

Garasjer

Dagens leie: Kr. 370.- Ny leie: Kr.450.- Økning: Kr .80.-

Styret har også funnet det nødvendig å øke satsene i Vaskeriet for å få disse til å gjenspeile de faktiske kostnadene ved driften av dette.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Etter generalforsamlingen 02.04.2019 fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Erlend Osvik Brekke, Rådyrveien 5, 0595 Oslo

Medlem: Erik Ambli, Rådyrveien 7, 0595 Oslo

Medlem: Martin S. Noreng, Rådyrveien 3 A, 0595 Oslo

Medlem: Nina Øyan, Rådyrveien 3 B, 0595 Oslo

Medlem: Mari Anne Karlsen, Rådyrveien 7, 0595 Oslo

Vara: Hanne W. Aaser, Rådyrveien 7, 0595 Oslo

Vara: Lise Sørli, Rådyrveien 5, 0595 Oslo

Vara: Anette Andersen, Rådyrveien 1, 0595 Oslo

6.1 Valg av leder

Styreleder Erlend Osvik Brekke ble valgt i 2018 for to år. På valg i år - Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erlend Brekke, Rådyrveien 5.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Erik Ambli ble valgt i 2018 for to år. På valg i år - Tar gjenvalg.

Styremedlem Martin S. Noreng ble valgt i 2018 for to år. På valg i år - Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erik Ambli, Rådyrveien 7.
Martin Noreng Søten, Rådyrveien 3A.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Hanne W. Aaser ble valgt i 2019 for ett år. På valg i år.

Varamedlem Lise Sørli ble valgt i 2019 for ett år. På valg i år - Tar gjenvalg.

Varamedlem Anette Andersen ble valgt i 2019 for ett år. På valg i år - Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lise Sørli, Rådyrveien 5.
Anette Andersen, Rådyrveien 1.
Svenn Åge Olsen, Rådyrveien 5 (Ny vararepresentant)

6.4 Valg av velkomite

Velkomiteen 2019/2020 har bestått av:

Marianne Ambli, Tove Brekke, Jane Pedersen, Lise Sørli og Åse Brestad.

Forslag til vedtak: Marianne Ambli, Rådyrveien 7
Tove Brekke, Rådyrveien 5
Jane Pedersen, Rådyrveien 7
Lise Sørli, Rådyrveien 5
Åse Brestad Rådyrveien 1
Anette Andersen, Rådyrveien 1

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2019/2020 har bestått av: Kirsti Klarholm og Jane Pedersen.

Forslag til vedtak: Kirsti Klarholm, Rådyrveien 5
Jane Pedersen, Rådyrveien 7

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 208 738	1 826 486
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 735 323	1 734 427
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 367 396	-1 352 175
B. Årets endring disponible midler	367 927	382 252
C. Disponible midler	2 576 665	2 208 738
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 282 718	3 880 471
Kortsiktig gjeld	-1 706 053	-1 671 733
C. Disponible midler	2 576 665	2 208 738

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

Resultatregnskap 2019 Rådyrveien borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 381 209	8 413 920	8 384 000	8 382 000
Sum leieinntekt		8 381 209	8 413 920	8 384 000	8 382 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	71 152	69 301	40 000	40 000
Sum annen inntekt		71 152	69 301	40 000	40 000
Sum inntekt		8 452 361	8 483 221	8 424 000	8 422 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	70 500	56 400	56 000	70 500
Styrehonorar	3	500 000	400 000	400 000	500 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	234 448	276 016	250 000	255 000
Kostnad eiendom/lokale	5	998 254	896 968	832 000	942 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 323 682	1 215 329	1 329 000	1 427 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	23 873	25 870	26 000	26 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	26 873	48 692	38 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	9	566 377	1 132 900	1 018 000	1 222 000
Revisjonshonorar	10	11 337	11 061	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		272 184	264 252	272 000	280 000
Andre honorar	11	31 785	4 863	25 000	45 000
Kontorkostnad		11 864	15 209	20 000	20 000
TV/bredbånd		1 043 853	839 639	1 150 000	1 150 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 486	3 274	4 000	4 000
Salg og reklamekostnad		1 625	1 594	0	0
Kontingent og gaver		6 075	3 070	0	4 000
Forsikring		681 699	637 184	655 000	764 000
Andre kostnader	12	92 913	28 017	37 500	54 000
Sum kostnad		5 899 829	5 860 336	6 124 500	6 812 500
Driftsresultat		2 552 532	2 622 884	2 299 500	1 609 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 569	20 129	8 000	8 000
Rentekostnad		834 778	908 587	855 000	586 000
Netto finansposter		817 209	888 458	847 000	578 000
Årsresultat		1 735 323	1 734 427	1 452 500	1 031 500
Overført til/fra annen egenkapital		1 735 323	1 734 427	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 735 323	1 734 427	0	0

Balanse 2019 Rådyrveien borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	875 306	875 306
Bygninger	13	2 000	2 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	1 100	1 100
Sum anleggsmidler		878 406	878 406
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		266 794	161 632
Andre kortsiktige fordringer	15	42 842	48 566
Forskuddsbetalte kostnader		1 326 170	1 048 338
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		300	300
Innestående bank		2 646 612	2 621 635
Sum omløpsmidler		4 282 718	3 880 471
SUM EIENDELER		5 161 124	4 758 877

Balanse 2019 Rådyrveien borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 900	130 900
Sum innskutt egenkapital		130 900	130 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-21 712 582	-23 447 905
Sum opptjent egenkapital		-21 712 582	-23 447 905
Sum egenkapital	19	-21 581 682	-23 317 005
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	24 397 053	25 764 449
Borettsinnskudd		639 700	639 700
Sum langsiktig gjeld		25 036 753	26 404 149
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 425	37 997
Leverandørgjeld		1 450 466	1 019 236
Påløpne renter		182 355	221 646
Annen kortsiktig gjeld	17	40 807	392 855
Sum kortsiktig gjeld		1 706 053	1 671 733
Sum gjeld		26 742 806	28 075 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 161 124	4 758 877
Pantstillelser	18	25 036 753	26 404 149

Sted: _____

Dato: _____

Erlend Osvik Brekke
Styreleder

Martin Søten Noreng
Styremedlem

Nina Øyan
Styremedlem

Erik Ambli
Styremedlem

Mari Anne Karlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 558 328	5 558 328
3606 Leie hybler/gjesterom	238 611	234 744
3609 Leie parkering	244 060	244 060
3617 Trappevask tillegg	133 200	133 200
3618 Leietillegg strøm	10 200	5 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	843 414	899 544
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 353 396	1 338 444
Sum	8 381 209	8 413 920

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3955 Fellesvaskeri	71 152	69 301
Sum	71 152	69 301

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	70 500	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	500 000	400 000
Sum	570 500	456 400

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

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	234 448	276 016
Sum	234 448	276 016

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	209 622	203 718
6311 Vaktmester Usbl	0	12 961
6360 Annet renhold	4 403	7 349
6361 Fast renhold	190 500	192 700
6362 Skadedyrutryddelse	8 585	7 714
6364 Matteleie	30 500	24 200
6390 Andre driftskostnader	11 073	10 000
6391 Snømåking/strøing	182 290	183 017
6392 Containerleie/tømming	105 566	105 860
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	255 716	149 449
Sum	998 254	896 968

Konto 6390 gjelder årlig godtgjørelse til Apcoa Parking.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	1 323 682	1 215 329
Sum	1 323 682	1 215 329

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	23 873	25 870
Sum	23 873	25 870

Konto 6420 gjelder årlig lisens for Bevar HMS og årsabonnement nettside.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	17 206	23 753
6525 IT utstyr	0	5 495
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 376	14 525
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	677
6552 Driftsmateriell	5 426	3 240
6570 Arbeidstøy	864	1 003
Sum	26 873	48 692

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	44 537	0
6602 Vedlikehold VVS	62 311	59 945
6603 Vedlikehold elektro	77 388	290 695
6605 Vedlikehold fellesanlegg	88 026	6 887
6607 Vedlikehold bad	0	21 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	88 313	613 505
6616 Vedlikehold vaskeri	11 581	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 352	0
6630 Egenandel forsikring	38 000	30 000
6642 Snekkerarbeid	111 191	14 006
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 554
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	21 563	32 411
6648 Vedlikehold dører og porter	21 115	59 896
Sum	566 377	1 132 900

Konto 6602 gjelder i hovedsak arbeid i forbindelse med kloakkstopp og rensing av rør, samt to stk. refusjon ved utskifting av sluk på bad.

Konto 6603 gjelder i hovedsak utskifting av lysarmaturer.

Konto 6605 gjelder i hovedsak oppmerking av p-plasser.

Konto 6613 gjelder hagearbeid våren 2019, og årlig ettersyn av lekeplass.

Konto 6642 gjelder rehabilitering av leilighet i 3A.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	11 337	11 061
Sum	11 337	11 061

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 11 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	191	738
6720 Juridisk honorar	19 906	0
6730 Teknisk honorar	11 688	4 125
Sum	31 785	4 863

Konto 6720 gjelder bistand ved mislighold, samt bråk.

Konto 6730 gjelder i hovedsak befaring og rapport i forbindelse med skadesak i 3A, samt møte om defekt kloakkledning.

Note 12 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	61 978	8 518
7719 Møter, div. styret	16 894	12 891
7770 Betalingskostnader	1 674	1 475
7771 Gebyr PayPal	3 450	3 398
7773 Omkostninger innkreving	8 880	1 750
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	37	-16
Sum	92 913	28 017

Konto 7718 gjelder blant annet flaggheising for 2018/2019, samt diverse til velkomitéarrangement.

Note 13 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	875 306	2 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	875 306	2 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	875 306	2 000
Anskaffelsesår :	1996	1954
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP587006.

Borettslaget eier tomten, G.nr 89, b.nr 13. Tomten ble anskaffet i 1996 for kr 875 306,-. Eiendommen er aktivert med kr 2000,-

Note 14 - Aksjer og andeler

Rådyrveien har 10 aksjer, Aksjebrev 22 - 31 i Veitvethallen, hver av verdi kr 100,-. Videre har de andel nr 2 i Veitvet Samfunnshus AL, pålydende kr 100,-

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	42 842	39 234
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	9 332
Sum	42 842	48 566

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12131650092	114330483
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2015	2009
Rentesats:	2.75 %	1.891 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 2015	Fastrente til 01.12.19
Beregnet innfridd:	30.09.2040	01.01.2030
Opprinnelig lånebeløp:	18 241 606	24 130 000
Lånesaldo 01.01:	16 514 628	9 249 821
Avdrag i perioden:	563 062	804 334
Lånesaldo 31.12:	15 951 566	8 445 487
Saldo 5 år frem i tid:	12 892 924	4 423 826

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114330483	132	52 421	6 919 572
	25	31 586	789 650
	30	24 540	736 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131650092	132	99 012	13 069 584
	25	59 659	1 491 475
	30	46 351	1 390 530

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	20 682	37 935
2980 Andre påløpte kostnader	20 125	354 920
Sum	40 807	392 855

Konto 2980 gjelder avsatt beløp til faktura for renhold desember.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
Bokført langsiktig gjeld	24 397 053
Innskuddskapital	639 700
Boligselskapets pantsikrede gjeld	25 036 753
Bokført verdi av pantsatt eiendom	877 306

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

Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 900	0	130 900
Sum innskutt egenkapital	130 900	0	130 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-23 447 905	1 735 323	-21 712 582
Sum opptjent egenkapital	-23 447 905	1 735 323	-21 712 582
Sum egenkapital	-23 317 005	1 735 323	-21 581 682

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Rådyrveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådyrveien borettslag

Styreleder	Erlend Osvik Brekke (sign.)	04.03.2020
Styremedlem	Nina Øyan (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Mari Anne Karlsen (sign.)	04.03.2020
Styremedlem	Erik Ambli (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Martin Søten Noreng (sign.)	04.03.2020



Til generalforsamlingen i Rådyrveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rådyrveien borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 735 323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 regnskapsestimatene 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 rettviseende 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, 4. mars 2020
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Rådyrveien borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erlend Osvik Brekke
Styremedlem, Erik Ambli
Styremedlem, Mari Anne Karlsen
Styremedlem, Nina Øyan
Styremedlem, Martin Søyten Noreng
Varamedlem, Lise Sørli
Varamedlem, Anette Andersen
Varamedlem, Hanne Wibeke Aaser

Styret i Rådyrveien borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Rådyrveien 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. Rådyrveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 855585952. Rådyrveien borettslag består av 187 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Rådyrveien borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587006. 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.

Rådyrveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Borettslagets Styre har gjennom året avholdt 11 regulære styremøter og behandlet 26 styresaker, foruten om saker vedrørende regulær drift. I tillegg er det avholdt arbeids og tilbudsmøter med utøvende entreprenører og leverandører i pågående prosjekter.

Det er gjennom året ikke utbetalt andre godtgjørelser enn vanlig styrehonorar.

Heller ikke i 2019 er det avholdt noen ekstraordinære generalforsamlinger.

Lagets HMS-ansvar er oppfylt, og ivaretas av styremedlem Mari Anne Karlsen. Hun fungerer også som Styrets nestleder.

Nina Øyan er ansvarlig for Lagets Hjemmesider på Internett, Erlend Brekke er forsikringskontakt opp imot USBL, og Erik Ambli fungerer Lagets Parkeringsansvarlig sammen med Martin Søten Noreng, som ivaretar den kommende elektroniske delen av dette.

Erlend Brekke har i tillegg til ledervervet ansvar for alle tekniske prosjekter i Borettslaget.

Styret har ikke deltatt på noe kurs eller seminar for tillitsvalgte i perioden.

Det har vært avholdt 2 dugnader i 2019, en vår - og en høstdugnad. Styret vil takke beboerne for godt oppmøte og et flott utført arbeid på disse. Slike dugnader er verdt veldig mye penger - rundt Kr. 100 000.- er et forsiktig anslag fra styret - som kan brukes på andre nødvendige tiltak og samtidig er et godt og sosialt tiltak i Rådyrveien borettslag - der man kan bli kjent med sine gode naboer. Styret vil også i tillegg takke enkelte beboere som på eget initiativ har utført stell og dugnadsarbeid for Laget utenom de vanlige dugnadene.

Av arbeider som er gjennomført i 2019 har i det vesentligste bestått av utbedring av Jordfeil på strømmen i blokk 7, og utredning og påfølgende reparasjon av et enkelt pipeløp i Blokk 3b som var tett. Etter en del feilmeldinger fra Nødetatene på adkomst gjennom de fjernstyrte bommene våre, så er dette rettet ved etablering av nye langtrekkende antenner som sikrer nødetatene en pålitelig tilgang. Det ble også på vårparten også utført ny oppmerking av alle parkeringsplasser - forhåpentligvis med en bedre kvalitet enn tidligere.

Videre har det ved undersøkelser etter kloakkutfall dessverre blitt avdekket behov for rehabilitering av kloakkledning fra blokk 5 og 7, noe som vil båndlegge de vesentlige budsjettpostene for vedlikehold i 2020.

Styret har videreført driftsavtalene med Alfa Brannvern, HMS-Bevar USBL og Vaktmesteroppgavene utføres fortsatt av USBL Boservice. Trappevasken utføres av ABBA Renhold A/S - dog etter skiftende eierskap til dette firmaet. De elektriske arbeidene i fellesarealer og uteområder utføres av Assemblin Elektro, og skadedyrbekjempelse ivaretas av Anticimex gjennom avtale med USBL.

Årskontrollen av lekeplassen utføres av AS Lekeplasskontrollen, og månedlig av USBL Boservice.

Vaktmestertjenesten utføres av USBL Boservice, som også har ansvaret for grøntanlegg og vintertjenesten ivaretas gjennom underentreprenør BK Anlegg med brøyting, strøing og måking av gangbalkonger.

Lagets Veikomiteé har stilt trofast opp med mat og drikke til dugnader, samt arrangert julegrantenning, sommerfest med Barnas Dag med påfølgende grillfest for beboerne. Styret vil igjen takke disse for en flott innsats med dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret.