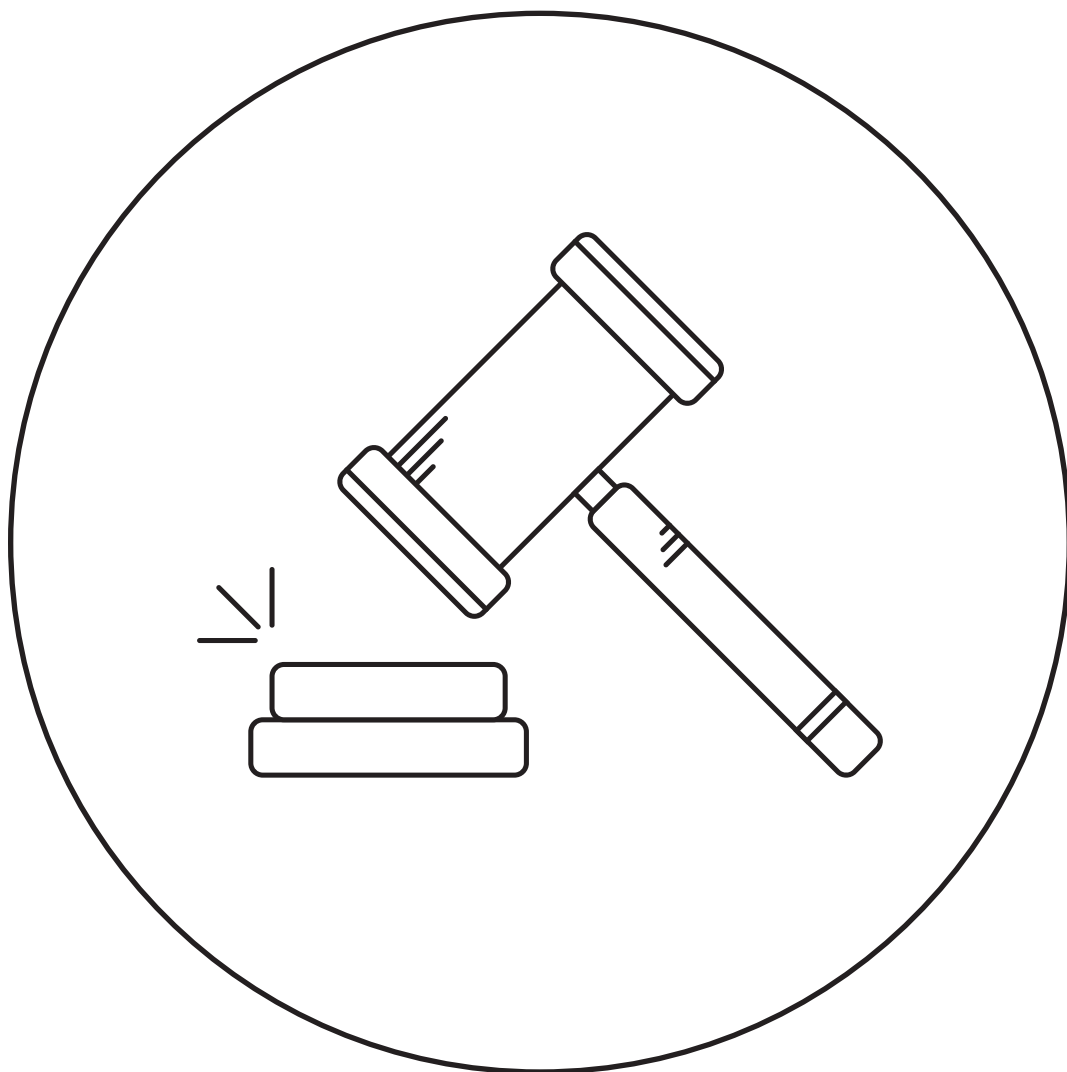


INNKALLING 2020

# Skogen Syd Huseierforening

Mandag 23. mars 2020, kl 18.00

Vaskeriet



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

---

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post @bblfinans.as. Alle kan finne sine felleskostnader på Min side på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Syd Huseierforening

**Tid og sted: Mandag 23.03.2020 kl 18:00 i Vaskeriet**

## **Saksliste**

### **1. Konstituering**

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 beoer 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. Årsberetning fra styret for 2019**

### **3. Godkjenning av årsregnskap 2019**

Godkjenning av årsregnskapet

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Forslag til årsmøtet: Det planlegges og igangsettes full opprustning av SSHs ledningsnett for vann**

### **6. Valg**

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av 1 styremedlem
- 6.3 Valg av 1 vaskeriansvarlig
- 6.4 Valg av 1 lekeplassansvarlig
- 6.5 Valg av 1 medlem til valgkomité.

Nesodden, 06.03.2020

**Skogen Syd Huseierforening**

**Styret**

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**

## **Skogen Syd Huseierforening**

### **Årsberetning 2020**

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

### **Styresammensetning**

Styret har etter Generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Sogge-Hautala, Seljeveien 2 F  
Styremedlem, Tom Andersen, Seljeveien 8  
Styremedlem, Tom Aril Hansen, Seljeveien 10  
Styremedlem, Aina Villanger, Seljeveien 7 C  
Varamedlem, Pernille Viken, Seljeveien 9 C  
Varamedlem, Hege Dagny Skoglund, Liljeveien 16

Styret i Skogen Syd Huseierforening består av 3 menn og 1 kvinne.

### **Virksomhetens art**

Skogen Syd Huseierforening 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. Skogen Syd Huseierforening ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977077087  
Skogen Syd Huseierforening består av 45 boliger og 0 næringslokaler.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

### **Forsikring**

Skogen Syd Huseierforening er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 83572693.  
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.

Skogen Syd Huseierforening har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

### **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 7 møter og 0 ekstraordinære årsmøter.

Følgende saker er blitt behandlet i året som har gått:

1. Årsmøte ble avholdt i mars, med helt nytt styre.
2. Sommerfest avholdt 17.juni
3. Veisak og korrespondanse med SVV. Siste nytt fra SVV, des 2019: Saken utsatt inntil videre pga omlegging fra Akershus til Viken fylke.
4. Asfaltering av Seljeveien, samt utenfor vaskeriet (ferdig oktober 2019)

5. Div. mindre forsikringssaker, skadedyrsaker
6. Lekkasje i Seljeveien 9 og 7, flere utbedringer. (Ferdig feb 2020)
7. Dugnader avholdt 5. mai og 12.okt
8. Budsjett, gjennomgått og godkjent
9. Julegrantenning avholdt 8. des
10. Fremme forslag til årsmøtet om Rehabilitering av SSHs ledningsnett for vanntilførsel.
11. Årsmøte 2020 planlagt 23.mars

# Årsregnskap 2019 Skogen Syd Huseierforening

## Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>798 814</b>	<b>795 323</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	196 978	3 491
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>196 978</b>	<b>3 491</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>995 792</b>	<b>798 814</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	1 271 943	1 216 170
Kortsiktig gjeld	-276 151	-417 356
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>995 792</b>	<b>798 814</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2019 Skogen Syd Huseierforening

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	864 000	864 000	864 000	864 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>864 000</b>	<b>864 000</b>	<b>864 000</b>	<b>864 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt		0	32 379	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>32 379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>864 000</b>	<b>896 379</b>	<b>864 000</b>	<b>864 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	9 165	43 094	9 165	9 165
Styrehonorar	2	65 000	65 000	65 000	65 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	13 551	6 967	5 000	14 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	59 994	68 452	62 000	63 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	386	530	1 000	1 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	600	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	15 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	58 850	158 687	126 000	114 000
Revisjonshonorar	7	5 283	5 144	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		65 850	63 930	66 000	67 000
Andre honorar	8	2 214	9 533	12 000	7 000
Kontorkostnad		1 245	2 635	3 000	3 000
TV/bredbånd		226 799	220 501	241 000	234 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 928	4 882	0	4 000
Kontingenter og gaver		5 425	5 824	5 000	6 500
Forsikringer		225 907	232 453	240 000	266 000
Andre kostnader	9	4 218	8 115	8 000	6 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>747 815</b>	<b>896 348</b>	<b>863 165</b>	<b>871 665</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>116 185</b>	<b>31</b>	<b>835</b>	<b>-7 665</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		80 793	3 460	2 000	2 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-80 793</b>	<b>-3 460</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 978</b>	<b>3 491</b>	<b>2 835</b>	<b>-5 665</b>
Overført sameiekapital		196 978	3 491	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>196 978</b>	<b>3 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2019 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10	85 633	85 633
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 633</b>	<b>85 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		8 005	3 205
Andre kortsiktige fordringer	11	903	3 861
Forskuddsbetalte kostnader		341 879	325 178
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		921 156	883 926
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 271 943</b>	<b>1 216 170</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 357 576</b>	<b>1 301 803</b>



# Balanse 2019 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 081 425	884 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 081 425</b>	<b>884 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>1 081 425</b>	<b>884 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		74	5
Leverandørgjeld		270 602	409 067
Skyldig off. myndigheter		0	449
Annen kortsiktig gjeld	12	5 475	7 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>276 151</b>	<b>417 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>276 151</b>	<b>417 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 357 576</b>	<b>1 301 803</b>

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

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

\_\_\_\_\_  
Stein Sogge  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Aina Villanger  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tom Aril Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tom Andersen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### 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,-. 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

Skattetrekk går til felles skattekonto i Usbl

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	864 000	864 000
<b>Sum</b>	<b>864 000</b>	<b>864 000</b>

**Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	2019	2018
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	26 550
5150 Påløpne feriepenger	0	3 186
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	12 909
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	449
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 000	65 000
<b>Sum</b>	<b>74 165</b>	<b>108 094</b>

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

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

**Note 3 - Energikostnader**

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	13 551	6 967
<b>Sum</b>	<b>13 551</b>	<b>6 967</b>

**Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler**

	2019	2018
6362 Skadedyrutryddelse	36 186	34 993
6390 Andre driftskostnader	0	5 656
6391 Snømåking/strøing	7 313	8 700
6392 Containerleie/tømming	16 495	19 103
<b>Sum</b>	<b>59 994</b>	<b>68 452</b>

**Note 5 - Kommunale avgifter**

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	386	530
<b>Sum</b>	<b>386</b>	<b>530</b>

**Note 6 - Reparasjon og vedlikehold**

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	22 369	1 059
6602 Vedlikehold VVS	0	149 402
6603 Vedlikehold elektro	1 250	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	22 594	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 544	6 269
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 429	0
6641 Malerarbeider	664	1 957
<b>Sum</b>	<b>58 850</b>	<b>158 687</b>

**Note 7 - Revisjonshonorar**

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	5 283	5 144
<b>Sum</b>	<b>5 283</b>	<b>5 144</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon,

**Note 8 - Andre honorar**

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 214	3 752
6720 Juridisk honorar	0	5 781
<b>Sum</b>	<b>2 214</b>	<b>9 533</b>

**Note 9 - Andre kostnader**

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	2 120	2 315
7720 Generalforsamling/Årsmøte	598	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 465
7770 Betalingskostnader	957	1 039
7772 Omkostninger inkasso	70	0
7773 Omkostninger innkreving	473	421
7790 Andre kostnader	0	1 875
<b>Sum</b>	<b>4 218</b>	<b>8 115</b>

**Note 10 - Varige driftsmidler**

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 633
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	85 633
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

**Note 11 - Andre kortsiktige fordringer**

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	3 200
1570 Andre kortsiktige fordringer	903	661
<b>Sum</b>	<b>903</b>	<b>3 861</b>

Renter fra BBL finans 2019.

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	1 555	728
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	0	3 186
2990 Annen kortsiktig gjeld	3 920	3 920
<b>Sum</b>	<b>5 475</b>	<b>7 834</b>

**Note 13 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	884 447	196 978	1 081 425
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>884 447</b>	<b>196 978</b>	<b>1 081 425</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>884 447</b>	<b>196 978</b>	<b>1 081 425</b>

## Resultat og balanse med noter for Skogen Syd Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skogen Syd Huseierforening**

Styreleder	Stein Sogge (sign.)	26.02.2020
Styremedlem	Aina Villanger (sign.)	25.02.2020
Styremedlem	Tom Andersen (sign.)	14.02.2020
Styremedlem	Tom Aril Hansen (sign.)	25.02.2020



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Skogen Syd Huseierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Skogen Syd Huseierforenings årsregnskap som viser et overskudd på kr 196 978. 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 vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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 avgjøre 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 vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnnes	Moide	Stratme
Arendal	Hamar	Skien	Tronnes
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Birda	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2020  
KPMG AS

  
Vegard Tangerud  
Statsautorisert revisor

Forslag til årsmøtet: "Det planlegges og igangsettes full opprustning av SSHs ledningsnett for vann."

Forslagsstiller: Inger Johanne Norberg

Styrets innstilling:

Styret er i utgangspunktet enig i at SSHs ledningsnett for vann trenger rehabilitering. Hovedledningsnett for vanntilførsel frem til SSHs eiendommer er et kommunalt ansvar, mens stikkledningene fra hovednettet frem til husstandene er SSH sitt ansvar (ref. paragraf 5 i vedtektene). Stikkledningene daterer seg etter alt å dømme til opprinnelig byggestart på 1960-tallet, og tilbakemeldinger styret har fått fra både forsikringsselskap og fagfolk er at ledningsnett er såpass gammelt at en rehabilitering er nødvendig. Et slikt prosjekt vil dog være av et så stort omfang og kostnad at styret mener årsmøtet behøver et bedre beslutningsgrunnlag før det kan stemme for eller imot en rehabilitering. Styret tilrår derfor Årsmøtet å stemme mot forslaget slik det står.

Styret vil likevel, i tråd med styrets vedlikeholdsplikt samt paragraf 2 og 5 i SSHs vedtekter, følge opp saken videre. Styret har hyret inn ekspertise fra USBL som nå jobber med å levere en tilstandsvurdering av den delen av ledningsnett som SSH har ansvar for. Styret vil legge frem denne tilstandsvurderingen på årsmøtet, til årsmøtets orientering. Tilstandsvurderingen vil også danne grunnlaget for styrets videre arbeid med saken. Om styret anser det nødvendig med rehabilitering, vil eventuelle forslag til tiltak og kostnadsrammene for dette fremmes på et ekstraordinært årsmøte. På denne måten sikrer vi en god faglig prosess, og gir årsmøtet muligheten til å ta en velinformert beslutning.

Bakgrunn for Styrets innstilling:

En rehabilitering av SSHs ledningsnett for vann vil være et stort prosjekt som vil påvirke alle medlemmer, og som vil representere en stor og ekstraordinær utgift for SSH. Ref. paragraf 7 i vedtektene er det kun årsmøtet som kan fatte en beslutning om "... Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter...". Videre er det et viktig poeng at SSH på grunn av sin organisasjonsstruktur ikke er berettiget lån i bank, da SSH ikke har noen store eiendeler som vi kan stille som sikkerhet for lån. All finansiering må dermed skje ved å bruke av SSHs egenkapital. Ettersom egenkapitalen i all hovedsak tilsvarer husstandenes innbetalte felleskostnader (minus SSHs løpende utgifter) vil dette igjen nødvendigvis måtte medføre en økning i de månedlige fellesutgiftene.

Ser man på historikken har det de senere årene vært flere lekkasjer på ledningsnett for vann. Bare de siste fem årene har vi hatt tre større brudd/lekkasjer som har krevd reparasjon på Huseierforeningens nett. Så langt har dette hovedsakelig blitt dekket av SSHs forsikringer.

Risikoen for ytterligere brudd med påfølgende lekkasjer øker for hvert år som forløper uten tiltak. Lekkasjen i 2018 ble opprinnelig ikke dekket av forsikringen på grunn av stikkledningenes alder og tilstand. Denne lekkasjen alene kostet 150.000,- å reparere. For å sette summen i perspektiv så var dette lik 19% av all SSHs opptjente egenkapital. Daværende styre i SSH fikk etter harde forhandlinger med forsikringsselskapet til slutt halvert denne regningen til 75.000,- De resterende 75.000,- måtte SSH betale av egenkapitalen. Eksempelet er relevant i forhold til hva bare én enkelt lekkasje kan koste SSH å reparere, hvis forsikringen vår ikke dekker skaden pga aldersfradrag/mislighold av vedlikehold. Styret anser derfor at det er viktig at saken tas videre og at vi får vurdert tilstanden på ledningsnett, da kostnadene ved ikke å gjøre dette kan være betydelige. Styrets arbeid vil da også være i tråd med SSHs egne vedtekter og styrets vedlikeholdsplikt ref. Eierseksjonsloven.

*Vedlagt ligger kopi av SSHs vedtekter.*

## **Valg**

1 Styreleder for 2 år - Foreløpig ingen kandidater

1 Styremedlem for 2 år - Valgkomiteens innstilling er Aina Villanger.

1 Vaskeriansvarlig for 2 år - Valgkomiteens innstilling er Ellen Lien.

1 Lekeplassansvarlig for 2 år - Valgkomiteens innstilling er Lisbet Mulder Pettersen.

1 Valgkomitè medlem for 2 år - Foreløpig ingen kandidater

## VEDTEKTER

### FOR

#### SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

vedtatt på konstituerende årsmøte 1990, sist endret på årsmøtet 03.05.2007 og 28.05.2015.

#### § 1

##### Navn og eierforhold.

Huseierforeningens navn skal være Skogen Syd Huseierforening.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende adresse i Nesodden kommune:

- Seljeveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18 og 20.

- Liljeveien 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.

Hver eiendom har ett medlem i Huseierforeningen med unntak av

- Seljeveien 3 sameie

- Seljeveien 5 sameie

hvor hver sameier er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin stemme.

Skogen Syd Huseierforening omfatter også de tilknyttede enhetene i Seljeveien Nord Garasjesameie og Seljeveien Syd Garasjesameie.

Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Syd Huseierforening. Medlemmens eiendommer kan ikke oppdeles.

Skogen Syd Huseierforening eier gnr. 4, bnr. 283 i Nesodden kommune med påstående felles bygninger og -anlegg.

#### § 2

##### Formål.

Skogen Syd Huseierforening er en medlemsorganisasjon stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogen I borettslag.

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere og
- å vedlikeholde og forvalte Skogen Syd Huseierforenings eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygning og fellesinnretninger av enhver art.

- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til felles sosialt og kulturelt felleskap, samt bidra til godt bomiljø for alle.

### § 3

#### Felleskostnader.

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet Skogen Syd Huseierforening et kostnadsbidrag.

Skogen Syd Huseierforening betaler alle kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold av fellesområdene i samsvar med disse vedtektenes formålsbeskrivelse. Premie knyttet til forsikring av boligmasse og felleseiendom inngår i denne kostnadsporteføljen.

Medlemmer av Skogen Syd Huseierforening plikter å dokumentere overfor styret endringer og tilleggsareal som vil påvirke forsikringsomfanget. Styret plikter å registrere endringene og tilleggsarealet overfor forsikringsselskapet.

### § 4

#### Medlemmenes plikter.

- å betale sin andel av fellessutgifter i rett tid,
- tillate ferdsel eller bruk av eiendommen, som er nødvendig, i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom,
- å gi representanter for Skogen Syd Huseierforening adgang til eiendommen for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.
- Hendelser med konsekvens for fellesnett som følger av enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikehold/reparasjon er det respektive medlems ansvar. Det er videre et ansvar for det enkelte medlem å tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin opprinnelige stand etter et slikt arbeid i privat regi. Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnett bør unngås. Merutgifter ved vedlikehold/reparasjon av ledningsnett, som skyldes større beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av de aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.
- Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eigeidom og ivareta et minimum av orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.
- Ved vesentlig mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skogen Syd Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets regning.
- Bidra til å bevare felles- og privatområdet, og det sosiale miljøet som omfattes av Skogen Syd Huseierforening.
- Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

## § 5 Huseierforeningens ansvar.

- Kabel-tv:  
Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser overfor kabel-TV selskapet.
- Elektrisitet:  
Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs fordelingsskap inn til byggets første inntaksboks.
- Vann og kloakk:  
Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går gjennom flere boliger.

## § 6 Utleie/salg.

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet seg til å følge Skogen Syd Huseierforenings vedtekter og andre relevante vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette styret i Skogen Syd Huseierforening om navn og adresse på leier/kjøper. Huseierforeningen skal føre register på eiere og leietakere av boliger og garasjer.

## § 7 Årsmøtet.

Årsmøtet er øverste myndighet i Skogen Syd Huseierforening. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Medlemskap i garasjesameiet gir ikke egen stemmerett.

Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §10 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Minst 10 stemmeberettigede må være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret ihende senest 1 måned før årsmøtet avholdes.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges års-

møtet. Med særlig betydning menes kostnader som beløper seg til mer enn kr 100.000,- (indeksreguleres).

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.
4. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.
5. Driftsbudsjett.
6. Valg av revisor.
7. Valg av styremedlemmer.
8. Valg av valgkomite.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

#### § 8. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 4 medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Det skal også velges 2 varamedlemmer til styret. For å ivareta kontinuitet i styret skal minst en av styrets medlemmer fortsette i påfølgende år.

Årsmøtet velger 1 vaskeriansvarlig, 1 lekeplassansvarlig og 2 deltagere til valgkomitéen. Alle velges for 2 år av gangen.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningen utad. Minst 3 av medlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Styret kan ansette/oppnevne forretningsfører og i så fall avtale godtgjørelsen til denne.

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

Styret kan ikke uten årsmøtets godkjennelse pantsette eller selge Huseierforeningens eiendommer. Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre større prinsipielle og/eller kostnads-krevende saker.

Den person som har sittet i styret i 2 år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de tre etterfølgende år.

#### § 9

##### Huseierforeningens pantesikkerhet.

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr. 20.000,- som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier. Kostnaden ved prioritetsvikelse bæres av boligens eier.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

#### § 10

##### Vedtektsendring.

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

#### § 11

##### Tvister.

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.



# Notater

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap

**usbl**