



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 327 383  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 965 161	5 546 754
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 965 161</b>	<b>5 546 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 152	68 460
Annen driftskostnad		1 378 600	1 189 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 752</b>	<b>1 257 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 504 409</b>	<b>4 288 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 136	7 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 136</b>	<b>7 587</b>
Annen finanskostnad		199 292	447 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 292</b>	<b>447 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-198 156</b>	<b>-439 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 306 252	3 848 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 655 349	61 591 494
Sum varige driftsmidler		61 655 349	61 591 494
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		206 667	216 667
Sum finansielle anleggsmidler		206 667	216 667
Sum anleggsmidler		61 862 015	61 808 160
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 675	56 577
Sum fordringer		60 675	56 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 129	1 021 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 129	1 021 311
Sum omløpsmidler		1 157 804	1 077 887
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		48 000	48 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 218 595	28 912 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 218 595</b>	<b>28 912 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 266 595</b>	<b>28 960 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 543 220	25 819 697
Øvrig langsiktig gjeld		7 766 070	7 766 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 309 290</b>	<b>33 585 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 309 290</b>	<b>33 585 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		205 616	206 538
Leverandørgjeld		129 562	35 677
Annen kortsiktig gjeld		108 757	97 723
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>443 935</b>	<b>339 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 753 225</b>	<b>33 925 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 477993

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 327 383  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 987 327 383  
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 965 161	5 546 754
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 965 161</b>	<b>5 546 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 152	68 460
Annen driftskostnad		1 378 600	1 189 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 752</b>	<b>1 257 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 504 409</b>	<b>4 288 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 136	7 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 136</b>	<b>7 587</b>
Annen finanskostnad		199 292	447 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 292</b>	<b>447 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-198 156</b>	<b>-439 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 306 252	3 848 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>



Organisasjonsnr: 987 327 383  
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 655 349	61 591 494
Sum varige driftsmidler		61 655 349	61 591 494

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		206 667	216 667
Sum finansielle anleggsmidler		206 667	216 667

Sum anleggsmidler		61 862 015	61 808 160
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 675	56 577
Sum fordringer		60 675	56 577

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 129	1 021 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 097 129	1 021 311

Sum omløpsmidler		1 157 804	1 077 887
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		48 000	48 000
Sum innskutt egenkapital		48 000	48 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	31 218 595	28 912 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>31 218 595</b>	<b>28 912 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 266 595</b>	<b>28 960 343</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 543 220	25 819 697
Øvrig langsiktig gjeld	7 766 070	7 766 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>31 309 290</b>	<b>33 585 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 309 290</b>	<b>33 585 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 616	206 538
Leverandørgjeld	129 562	35 677
Annen kortsiktig gjeld	108 757	97 723
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>443 935</b>	<b>339 938</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 753 225</b>	<b>33 925 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>



Organisasjonsnr: 987 327 383  
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5673 Skullerudhagen Borettslag





## Til andelseierne i Skullerudhagen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 23. mars 2022 kl. 1730 i kjeller under Skullerudskogen 11-17.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudhagen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skullerudhagen Borettslag  
avholdes onsdag 23 mars 2022 kl. 1730 i i kjeller under Skullerudskogen 11-17.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.02.2022  
Styret i Skullerudhagen Borettslag

Erik Rolf Bakke /s/      Martin Kot /s/      Pål Kristiansen /s/      Elisabeth Lund /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Erik Rolf Bakke (på valg)	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Martin Kot	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Pål Kristiansen	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Elisabeth Lund (på valg)	Skullerudskogen 9
Varamedlem	Haakon Heyeraas	Skullerudskogen 9
Varamedlem	Christiane Løpke	Skullerudskogen 9

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Skullerudhagen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Skullerudhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987327383, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudskogen 9

Gårds- og bruksnummer:

168 145

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skullerudhagen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

1. Styret har en Facebookside som brukes som en ren infokanal.
2. Styret har en egen telefon for styrearbeid og for å være tilgjengelig for beboerne - 95220438
3. Styret har hatt en hjemmeside med relevant informasjon til beboerne. Skullerudskogen.no. Er nå erstattet med VIBOO inntil videre.
4. Styret holder løpende kontakt med beboerne på styrets e-post og telefon og responder så kjapt vi kan og innen rimelig tid på alle henvendelser.
5. Styret har hatt god løpende kontakt gjennom hele året, samt at de har hatt flere styremøter på video, samt en del løpende kontakt utenom på e-post og telefon.

6. Styret har hatt møter med de andre borettslagene om samarbeidsprosjekter for fremtiden. Og vi tror vi kan finne gode løsninger for fremtiden som vil gagne hele området.
7. Styrets leder og andre styremedlemmer har hatt kontakt med flere leverandører om diverse saker som har dukket opp, og har vært på en del møter som krever at man er tilgjengelig på dagtid. Videre har vi forhandlet om bedre betingelser og priser gjennom hele året på tjenester.
8. Styret har hatt en løpende og god dialog med Obos gjennom hele året og takker spesielt vår forretningsfører Asgeir Tannum for godt utført jobb.
9. Borettslaget satte ut container 30.april og som ble stående til 2.mai. Det var mange som hadde behov og vi trengte tre containere for alle borettslagene samt to sekker til elektronisk avfall. Det blir bestilt igjen 2022
10. Vi har fortsatt full oversikt over kjellerboder og pr i dag er det 4 boder som leies ut, og disse kan ikke selges med leilighetene ved salg. To av bodene skal frigjøres på sikt slik at man har et oppholdsrom/styrerom for fremtiden.
11. Styret satt i gang vedlikehold av alle verandaer. Takk for at alle var tilgjengelige.
12. Borettslaget takker de beboerne som gjør en ekstra innsats som å holde orden i området og tar med seg søppel og annet som blir stående i fellesoppganger, samt melder inn saker som kan gjøre sameiet til et bedre sted å bo.
13. Styret vil takke alle beboere som var med på dugnaden i juni 2021. Dere gjorde alle en meget god jobb. Tusen Takk.
14. Styret har fortsatt søkelys på HMS gjennom styrerommet og denne oppgaven må fordeles etter behov og hva den enkelte har som bakgrunn får drive et godt HMS i styret
15. Vi er med på elbil prosjektet som beklageligvis er utsatt flere ganger. Men vi er nære nå. Start i 2022
16. Styret fikk et par utfordringer på slutten av året med bytte av de store motorene for ventilasjon, samt bytte av lamper i fellesoppganger. Dette er noe styret vil følge opp videre.
17. Styret vil sette ned en arbeidsgruppe som skal begynne med prosjekt rundt maling av bygg.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 965 161,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til budsjett. Avvik mot budsjett skyldes endring i kapitalkostnadene.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 460 752,-.



Dette er ca. kr 34 000,- under budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt en avregning mot utomhus sameiet. Kostnader energi/fyring har vært kr 80 000,- over budsjett.

## Resultat

Årets resultat på kr 2 306 252,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det IKKE innbetalt på IN-ordningen.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 713 869,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettet med noe høyere energikostnader i 2022, dog noe under faktiske kostnader i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudhagen Borettslag.

### Lån

Skullerudhagen Borettslag har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene samt justering av kostnader kabel-TV fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudhagen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudhagen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: LEZJ2-7F201-6QPES-IV48H-3BT1GH-ZMEAC



## SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>737 949</b>	<b>482 615</b>	<b>737 949</b>	<b>713 869</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 306 252	3 848 910	2 455 500	2 298 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 276 477	-2 259 009	-2 328 000	-2 298 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 0	-1 365 927	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	10 000	10 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	-63 855	21 360	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-24 080</b>	<b>255 334</b>	<b>127 500</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>713 869</b>	<b>737 949</b>	<b>865 449</b>	<b>713 869</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 157 804	1 077 887		
Kortsiktig gjeld	-443 935	-339 938		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>713 869</b>	<b>737 949</b>		



## SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 475 769	2 706 445	2 660 028	2 478 744
Innkrevde felleskostnader	2	1 489 392	1 435 392	1 497 972	1 498 256
Andre inntekter		0	38 990	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 965 161</b>	<b>4 180 827</b>	<b>4 158 000</b>	<b>3 977 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 152	-8 460	-8 500	-10 000
Styrehonorar	4	-72 000	-60 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-10 036	-9 578	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 700	-91 105	-92 500	-97 000
Konsulenthonorar	6	-7 383	-8 269	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-272 601	-122 358	-350 000	-287 000
Forsikringer		-69 899	-68 836	-71 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-249 786	-246 678	-248 500	-256 000
Kostnader sameie	19	-45 013	-165 788	-99 000	-99 000
Energi/fyring		-260 003	-119 798	-180 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 483	-216 562	-219 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-139 694	-140 564	-136 000	-143 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 460 752</b>	<b>-1 257 994</b>	<b>-1 494 500</b>	<b>-1 512 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 504 409</b>	<b>2 922 832</b>	<b>2 663 500</b>	<b>2 465 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 365 927	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 504 409</b>	<b>4 288 759</b>	<b>2 663 500</b>	<b>2 465 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 136	7 587	0	0
Finanskostnader	11	-199 292	-447 436	-208 000	-167 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-198 156</b>	<b>-439 849</b>	<b>-208 000</b>	<b>-167 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 306 252</b>	<b>3 848 910</b>	<b>2 455 500</b>	<b>2 298 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 306 252	3 848 910		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	54 064 804	54 064 804
Tomt		7 360 000	7 360 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	230 545	166 690
Langsiktige fordringer	13	206 667	216 667
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 862 015</b>	<b>61 808 160</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	151
Forskuddsbetalte kostnader		60 505	56 061
Andre kortsiktige fordringer	14	170	365
Driftskonto OBOS-banken		571 266	509 390
Sparekonto OBOS-banken		525 863	511 921
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 157 804</b>	<b>1 077 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 1000		48 000	48 000
Annen egenkapital	15	31 218 595	28 912 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 266 595</b>	<b>28 960 343</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 543 220	25 819 697
Borettsinnskudd	17	7 766 070	7 766 070
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 309 290</b>	<b>33 585 767</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 757	97 723
Leverandørgjeld		129 562	35 677
Påløpte renter		14 493	17 579
Påløpte avdrag		191 123	188 959
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>443 935</b>	<b>339 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 019 820</b>	<b>62 886 047</b>
Pantstillelse	18	61 424 804	61 424 804
Garantiansvar	19	529 869	636 021



Oslo, 25.02.2022

Styret i Skullerudhagen Borettslag

Erik Rolf Bakke /s/

Pål Kristiansen /s/

Elisabeth Lund /s/

Martin Kot /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 274 112
Kabel-tv	218 880
Bod	4 800
Refusjon veranda	-8 400
Kapitalkostnader på IN-lån	2 475 964
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-195
Overført til kapitalkostnader	-2 475 769
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 489 392</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 152</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 72 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 036.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 383
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 383</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-146 150
Drift/vedlikehold elektro	-44 313
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 906
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 240
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 426
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 916
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 650
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-272 601</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 622
Renovasjonsavgift	-123 164
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-249 786</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 929
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 419
Lyspærer og sikringer	-625
Vaktmestertjenester	-114 626
Andre fremmede tjenester	-623
Trykksaker	-1 069
Andre kontorkostnader	-322
Porto	-1 665
Bankgebyr	-2 839
Velferdskostnader	-4 519
Konstaterte tap	-59
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-139 694</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 123
Andre renteinntekter	13
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 136</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-199 292
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-199 292</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	61 424 804
TOMT	-7 360 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 064 804</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.168/bnr.145

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel i felles avfallsanlegg - avskrives	206 667
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>206 667</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	170
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>170</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 097 238
Egenkapital fra IN tidligere	7 993 862
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-3 872 505
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>31 218 595</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2006	-53 658 734
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 845 175
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 276 477
Nedbetalt tidligere, IN	7 993 862
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 543 220</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-7 766 070
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 766 070</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 766 070
Pantelån	23 543 220
Påløpte avdrag	191 123
Beregnete IN-forpliktelser	4 121 357
<b>TOTALT</b>	<b>35 621 770</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 064 804
Tomt	7 360 000
<b>TOTALT</b>	<b>61 424 804</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 54,63% av Sameiet Skullerudhagen Parkering.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 529 869.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Skullerudhagen Parkering er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

[Navn]      [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Haakon Heyeraas      Skullerudskogen 9

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Martin Kot      Skullerudskogen 9

Pål Kristiansen      Skullerudskogen 9

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Christiane Lepke      Skullerudskogen 9

2. [Navn]      [Adresse]

Styret i Skullerudhagen Borettslag



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret i borettslaget kan du kontakte ved å sende e-post til: [skullerudhagen@styrommet.net](mailto:skullerudhagen@styrommet.net) eller ringe til styretelefonen: **952 20 438 mandag - fredag, 8.00 - 21.00**

Hjemmeside: Vibbo <https://vibbo.no/skullerudhagen>

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester/vasketjenester med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har forhandlet med både rørlegger, elektriker, og andre tjenester og som ligger på vår hjemmeside. [www.skullerudskogen.no/](http://www.skullerudskogen.no/)

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Nøkler

Har du behov for flere/nye systemnøkler, bestiller du ved å kontakte Styret som tar dialogen med OBOS: Alle andre nøkler må beboer selv slippe hos en verifisert jernhandel /låsesmed Beboer må betale alle nøkler selv

### Skilt

Styret har avtalt med Foldal skilt om bestilling av skilt for nye beboere og de sitter med en mal på skilt for vårt borettslag. Kontakt styret ved behov og borettslaget betaler skiltet

### Garasjeåpner

Garasjeåpner kan du kjøpe ved å kontakte leder i garasjestyret Ole M. Skog på tlf: **934 44 446**  
Garasjeåpneren koster kr 750,-

### Parkeringskort

Har du behov for parkeringskort til gjesteparkeringen? Da kan du kontakte **Ole M. Skog**, tlf **934 44 446** eller styret i ditt borettslag på e-post/sms

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596096. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Byttet lamper i fellesoppgang v/heis	Resten kan tas når de andre ikke er i orden lenger. Mangler noen
2021	Byttet en 2 hovedmotorer ventilasjon	2 siste må byttes i løpet av 2022/2023
2021 - 2021	Vedlikehold Beising verandaer	
2019	Rens av ventilasjon i alle leiligheter og fellesventilasjoner	
2018	Rens og spyling av rør i alle leiligheter	
2018/2019	Byttet lamper i alle etasjer i gangene til leil. 1-4 etasje	
2017	Nedgraving av søppelkasser	
2017	Utvidet med flere utendørs p-plasser til 10	
2013	Maling av fasade	



5673 Skullerudhagen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.