



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 584 893	1 754 861
Sum inntekter		2 584 893	1 754 861
Kostnader			
Lønnskostnad		105 575	108 395
Annen driftskostnad		1 168 309	1 997 540
Sum kostnader		1 273 884	2 105 935
Driftsresultat		1 311 009	-351 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 804	3 680
Sum finansinntekter		8 804	3 680
Annen finanskostnad		208 194	157 471
Sum finanskostnader		208 194	157 471
Netto finans		-199 390	-153 791
Resultat før skattekostnad		1 111 619	-504 865
Årsresultat		1 111 619	-504 865
Totalresultat		1 111 619	-504 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 111 619	-504 865
Sum overføringer og disponeringer		1 111 619	-504 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 076 100	64 076 100
Sum varige driftsmidler		64 076 100	64 076 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 076 100	64 076 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 992	33 560
Sum fordringer		45 992	33 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 382	575 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 382	575 460
Sum omløpsmidler		674 374	609 020
SUM EIENDELER		64 750 474	64 685 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 626 261	14 514 642
Sum opptjent egenkapital		15 626 261	14 514 642
Sum egenkapital		15 630 061	14 518 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 672 076	4 697 817
Øvrig langsiktig gjeld		45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld		48 744 676	49 770 417
Sum langsiktig gjeld		48 744 676	49 770 417
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169 477	185 899
Leverandørgjeld		200 555	193 246
Skyldige offentlige avgifter		705	2 115
Annen kortsiktig gjeld		5 000	15 000
Sum kortsiktig gjeld		375 737	396 260
Sum gjeld		49 120 413	50 166 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 750 474	64 685 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398382

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 584 893	1 754 861
Sum inntekter		2 584 893	1 754 861
Kostnader			
Lønnskostnad		105 575	108 395
Annen driftskostnad		1 168 309	1 997 540
Sum kostnader		1 273 884	2 105 935
Driftsresultat		1 311 009	-351 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 804	3 680
Sum finansinntekter		8 804	3 680
Annen finanskostnad		208 194	157 471
Sum finanskostnader		208 194	157 471
Netto finans		-199 390	-153 791
Resultat før skattekostnad		1 111 619	-504 865
Årsresultat		1 111 619	-504 865
Totalresultat		1 111 619	-504 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 111 619	-504 865
Sum overføringer og disponeringer		1 111 619	-504 865



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		64 076 100	64 076 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		64 076 100	64 076 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		45 992	33 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 382	575 460
Sum omløpsmidler		674 374	609 020
SUM EIENDELER		64 750 474	64 685 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		15 626 261	14 514 642



Sum opptjent egenkapital	15 626 261	14 514 642
Sum egenkapital	15 630 061	14 518 442
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 672 076	4 697 817
Øvrig langsiktig gjeld	45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld	48 744 676	49 770 417
Sum langsiktig gjeld	48 744 676	49 770 417
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	169 477	185 899
Leverandørgjeld	200 555	193 246
Skyldige offentlige avgifter	705	2 115
Annen kortsiktig gjeld	5 000	15 000
Sum kortsiktig gjeld	375 737	396 260
Sum gjeld	49 120 413	50 166 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 750 474	64 685 120



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5475

Skullerud Omsorg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skullerud Omsorg Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 17:00, Langerud Sykehjem.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Omsorg Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning, Eirik Skarå, som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling 2024 velges følgende tillitsvalgte:



- Styreleder
- 1 Styremedlem
- 2 Varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Halvor Namtvedt

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Catharin Sunniva Jakobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Staalstrøm
- May Britt Nordby



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvor Namtvedt	St Halvards Gate 24
Styremedlem	Catharin Sunniva Jakobsen	Gamle Enebakkvei 21 G
Styremedlem	Bjørn Håkon Pettersen	Gamle Enebakkvei 21 R
Varamedlem	May Britt Nordby	Gamle Enebakkvei 23 J
Varamedlem	Grethe Staalstrøm	Gamle Enebakkvei 23 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, og e-post.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skullerud Omsorg Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Skullerud Omsorg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985843465, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 148

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.

Skullerud Omsorg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2023 har vært et år med begrensede større investeringer. Dette har vært et bevisst valg for å sikre økonomisk bærekraft. Det har vært et kostnadskrevende år, med for eksempel en økning i kommunale avgifter fra 188 170 kroner (2023) til 226 366 kroner (2024). Vi har forsøkt å holde felleskostnadene så lave som mulig, men har likevel gjort nødvendige økninger for å sikre god og sunn drift.

Nødevakuering til heisen

Nødevakueringsystemet til heisen er byttet ut, til en kostnad på ca 24 000 kroner. Dette var en kritisk og nødvendig reparasjon. Det er også byttet lamper i 1. etasje. Videre utskiftning vil skje gradvis, ettersom halogenpærer ikke lenger produseres. Vi har imidlertid fortsatt noen pærer på lager.

Brannsikkerhet

Vi har også gjennomført en brannsikkerhetskontroll i regi av "Norsk Brannvern". Det er avgjørende at alle sørger for at brannslukkere og alarmer er vedlikeholdt og lett tilgjengelig. Styret har vært i dialog med "Oslo Brann og Redning" angående evakuering. Dessverre kan vi ikke garantere hjelp til å komme ut for de som er dårlig til beins, så det er viktig at berørte beboere er klar over dette..

****Klausul:** Prisregulering av leiligheter.**

I slutten av 2023 ble det innledet en dialog med kommunen angående fjerning av vedtekten som omhandler prisregulering. Kommunen ønsker å tilbakeføre endringen som ble gjort på generalforsamlingen i 2023. Styret, i samråd med OBOS, mener at endringen ble gjort i henhold til gjeldende vedtekter og etter beste evne.

Vedlagt følger kopier av brev som er sendt i saken. Per dags dato avventer vi svar fra kommunen på siste brev datert 11.03.24. Dette har vært en tidkrevende prosess hvor vi i 1-2 år har forsøkt å få dette bekreftet fra kommunen, Boligbygg Oslo KF og bydel Østensjø, uten klare svar.

Dette er en prioritert sak for styret i 2024, og det er derfor ikke planlagt større investeringer, utenom naturlig vedlikehold, frem til saken er avklart. Det kan være nødvendig å sette av midler til juridisk bistand.

Beboere,

Det har også i år vært noen beboerklager, men disse har blitt løst på en tilfredsstillende måte. Styret har inntrykk av at bomiljøet er meget bra.

Borettslaget vil også invitere til en liten kick-off for sommeren i løpet av mai, da vi har fått ut utemøblene.

Vi sees på generalforsamlingen.

Mvh
Styret



Boligbygg Oslo KF



Skullerud Omsorg Borettslag
c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St.Olavs
plass
0129 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
19/8048- 28

Saksbeh.:
PHA

Dato:
13.11.2023

Skullerud omsorg borettslag - opphevelse av prisreguleringsbestemmelse i vedtektene

Boligbygg Oslo KF (BBY) viser til vedtak fattet på generalforsamling i Skullerud omsorg borettslag den 24.5.2023 om opphevelse av vedtektenes bestemmelse om prisregulering ved salg av andeler.

BBY gjør borettslaget oppmerksom på at kommunen stiller spørsmål ved gyldigheten av dette generalforsamlingsvedtaket. I forbindelse med stiftelsen av borettslaget, ble kommunen gitt en samtykkerett (vetorett) ved vedtektsendringer tilknyttet klausuleringsvilkårene. Boligbygg kan ikke se at rett instans i kommunen på noe tidspunkt har samtykket til opphevelse av verken vetoretten eller prisreguleringsbestemmelsen.

Boligbygg vil i det videre vurdere saken nærmere, men imøteser en redegjørelse fra styret for bakgrunnen for opphevelsen av prisreguleringen. Vi hadde også satt pris på en tilbakemelding rundt hvor mange andeler som eventuelt er blitt solgt til markedspris i borettslaget.

Med vennlig hilsen
Boligbygg Oslo KF

Tilde Hagen Knudtzon
eiendomssjef

Pål Harald Asknes
juridisk rådgiver

Elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur

Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune
Vedlegg 1

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse: 8 av 28
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747 Årsrapport.pdf
oslo.kommune.no



Boligbygg Oslo KF
Pb. 493 Sentrum
0105 Oslo

01.12.2023

Deres saksnr. 19/8048-28 Vårt saksnr. 5475

Skullerud omsorg borettslag - opphevelse av prisreguleringsbestemmelse i vedtektene

Det vises til de opprinnelige vedtektene punkt 3(1) og 3(5)

3. Prisregulering

(1) Ved overføring av andeler gjelder prisregulering fastsatt i medhold av lov om borettslag § 4-4 inntil klausuleringen av boligene opphører jf. § 2-1(5).

(5) Bare personer som på grunn av alder, funksjonshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Disse skal utpekes av Oslo kommune som har utpekningsrett i 20 år regnet fra tidspunktet for utbetaling av Husbankens oppstartstilskudd til borettslaget. Oslo kommune kan kreve denne retten forlenget i ytterligere 10 år forutsatt departementets godkjenning jf. lov om borettslag § 4-4.

Ved opphør av klausuleringen i 3(5) vil også prisreguleringen i 3(1) opphøre. Det har gått over 20 år siden utbetalingen av Husbankens oppstartstilskudd til borettslaget og da borettslaget ikke hørte noe om at Oslo Kommune ønsket denne retten forlenget i rimelig tid etter opphøret av 20 års fristen gikk man utfra at prisreguleringen var opphørt og derfor også et ønske om å oppdatere vedtektene slik at de samsvarer med realiteten.

Oslo kommune begynte allerede i 2022 og opplyse om at prisreguleringen var opphørt og at andeler kunne selges til markedspris (se mailkorrespondanse av 26.1.2022). Alle meglere som har tatt kontakt med kommunen har fått det samme svaret og i 2023 har det vært solgt 3 andeler til markedspris etter godkjenning av Oslo kommune.

Som forretningsfører for selskapet tok jeg flere ganger kontakt med kommunen om denne saken for å få et tydelig svar på evt. videre saksgang, men har per dags dato ikke fått noe konkret svar på om man ønsket å forlenge klausuleringen i ytterligere 10 år. Det forutsettes at man krever en forlengelse av utpekningsretten innen den opprinnelige 20 årsfristen går ut eller i hvert fall innen kort tid, slik at både borettslaget, andelseierne og Oslo kommune vet hva de kan forholde seg til.



Borettslaget hadde utfra kommunens praksis og manglende og tvetydige svar all grunn til å tro at klausuleringen var opphørt etter 3(5) og at vedtektene dermed kunne endres med 2/3 flertall på generalforsamlingen den 24.5.2023. Kommunen ble også informert om den ønskede endringen med innkallingen til generalforsamlingen.

Hvis prisreguleringen igjen skulle innføres vil jo dette få enorme økonomiske konsekvenser for kjøperne av borettslagsandelene de to siste år som har handlet i god tro og etter godkjenning av kommunen.

Vi ber om endelig og entydig svar på at Oslo kommune ikke ønsker å forlenge klausuleringen og prisreguleringen dermed er opphørt og andelene kan selges til markedspris og vedtektsendringen av 23.5 er gyldig vedtatt.

Med vennlig hilsen
Skullerud Omsorg Borettslag
Org.nr 985843465

Vibeke Sætre Pettersen
rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf 22865441
epost: vibeke.satre.pettersen@obos.no



Boligbygg Oslo KF



Skullerud Omsorg Borettslag
c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St.Olavs
plass
0129 OSLO

Attn: Vibeke Sætre Pettersen

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	19/8048- 35	PHA	20.02.2024

Skullerud Omsorg borettslag - prisregulering

Boligbygg Oslo KF (BBY) viser til brev fra OBOS datert 23.11.2023 på vegne av Borettslaget Skullerud Omsorg vedrørende opphevelse av prisreguleringsbestemmelsen i vedtektene.

BBY beklager sen tilbakemelding, men det har tatt noe tid å få innhentet de opprinnelige stiftelsesvedtektene til borettslaget samt avklare forhold med Bydel Østensjø vedrørende utpekings-/tildelingsretten.

I henhold til stiftelsesvedtektene vedtatt på borettslagets konstituerende generalforsamling den 25.6.2003 (se vedlegg), var Oslo kommune tillagt en godkjenningsrett (vetorett) ved vedtektsendringer så lenge andelene var klausulert, jf. § 18 (2). BBY mistenker at denne vetoretten må ha falt ut ved en inkurie i forbindelse med vedtakelse av nytt vedtektssett i 2006 for å tilpasse vedtektene ikrafttreddelsen av ny borettslagslov. Bortfallet av denne vetoretten, anser ikke BBY som en gyldig vedtektsendring og heller ikke en bevisst og villet opphevelse av kommunens rettighet fra borettslagets side.

Vi kan derfor ikke se at borettslaget på årsmøtet den 25.5.2023 hadde myndighet til å oppheve prisreguleringsbestemmelsen uten at det var innhentet samtykke til dette fra Oslo kommune.

Når det gjelder forlengelsen av utpekings-/tildelingsretten for Bydel Østensjø ved overføring av andeler i borettslaget, beklager vi at kommunen har vært noe utydelige på hvorvidt denne forlengelsesopsjonen benyttes eller ikke. Bydelen har imidlertid nå gitt uttrykk for overfor BBY at de ønsker å forlenge retten til å tildele boligene til nye andelseiere, og eget brev om dette vil formelt bli oversendt borettslaget snarlig.

Etter dette anser BBY at prisreguleringen i borettslaget fortsatt gjelder og at denne må gjeninnføres i vedtektene sammen med vetoretten.

Med vennlig hilsen
Boligbygg Oslo KF

Pål Harald Asknes

Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune
Vedlegg 1

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse: 11 av 28
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747 Årsrapport.pdf
oslo.kommune.no



Bydel Østensjø



Oslo

Skullerud Omsorg Borettslag
c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks
6666 St.Olavs plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/9778 - 1

Saksbehandler:
Thomas Pedersen

Dato: 20.02.2024

Forlengelse av tildelingsrett

Vi viser til borettslagets dialog med Boligbygg Oslo KF om kommunens tildelingsrett ved overføring av andeler i borettslaget. Vi beklager at kommunen har vært noe utydelige på hvorvidt denne forlengelsesopsjonen benyttes eller ikke.

Bydelen vil med dette klargjøre at vi ønsker å forlenge retten til å tildele boligene til nye andelseiere.

Vennlig hilsen

Alv Humborstad Sørland
bydelsdirektør

Thomas Pedersen
avdelingsdirektør

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Helse, oppvekst og velferd

Besøksadresse:
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Postadresse:
Postboks 39 Bogerud, 0621 OSLO

Telefon: 23438500
postmottak@bos.oslo.kommune.no
Org. nr.: 974778807
oslo.kommune.no

Vedlegg 1

12 av 28

Årsrapport.pdf



Boligbygg Oslo KF
Pb. 493 Sentrum
0105 Oslo

Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

11.03.2024

Deres saksnr. 19/8048-28 Vårt saksnr: 5475

Skullerud omsorg borettslag - opphevelse av prisreguleringsbestemmelse i vedtektene

Det vises til deres brev av 20.02.2024 hvor dere hevder at Oslo kommune fortsatt har vetorett i henhold til vedtektene og at vedtektsendringen i borettslaget den 25.05.2023 dermed var ulovlig vedtatt. Det vises til de opprinnelige vedtektene § 18 (2) «Så lenge andelene er klausulert skal vedtektsendringer godkjennes av Oslo kommune».

Det avgjørende her er jo at Oslo kommune bare har vetorett så lenge klausuleringen gjelder. Skullerud omsorg borettslag er av den oppfatning at klausuleringen var opphørt og de dermed ikke hadde behov for godkjenning av vedtektene av kommunen.

Det vises til de opprinnelige vedtektene punkt 3(5)

3. Prisregulering

(5) Bare personer som på grunn av alder, funksjonshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Disse skal utpekes av Oslo kommune som har utpekningsrett i 20 år regnet fra tidspunktet for utbetaling av Husbankens oppstartingsstilskudd til borettslaget. Oslo kommune kan kreve denne retten forlenget i ytterligere 10 år forutsatt departementets godkjenning jf. lov om borettslag § 4-4.

Vi har ikke kunnet fastslå eksakt tidspunkt for utbetaling av oppstartingsstilskudd, men forutsetter at dette har vært på plass i god tid før for den konstituerende generalforsamlingen den 25.juni 2003.

For å kunne forlenge fristen med ytterligere 10 år etter 3(5) forutsettes det at dette gjøres i henhold til vedtektene og før den opprinnelige klausuleringen er gått ut.

Oslo kommune begynte allerede i 2022 å opplyse om at prisreguleringen og utpekningsrett var opphørt og at andeler kunne selges til markedspris. Alle meglere som har tatt kontakt med kommunen har fått det samme svaret og i 2023/2024 har det vært solgt flere andeler til markedspris etter godkjenning av Oslo kommune.



Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Borettslaget hadde utfra kommunens praksis og godkjenning av kjøpere all grunn til å tro at klausuleringen var opphørt etter 3(5) og at vedtektene dermed kunne endres med 2/3 flertall på generalforsamlingen den 24.5.2023.

Hvis prisreguleringen igjen skulle innføres vil jo dette få enorme økonomiske konsekvenser for kjøperne av borettslagsandelene de siste år som har handlet i god tro og etter godkjenning av kommunen, hvis de må selges de neste 10 årene med prisregulering.

Skullerud omsorg borettslag er av den oppfatning at klausuleringen og prisreguleringen er opphørt da man ikke i tide har søkt om forlengelse og at Oslo kommune dermed heller ikke lenger har noen vetorett i forhold til vedtektsendringer i borettslaget. Det er ønskelig med en snarlig bekreftelse på at Oslo kommune samtykker i denne forståelsen.

Med vennlig hilsen
Skullerud Omsorg Borettslag
Org.nr 985843465

Vibeke Sætre Pettersen
rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf 22865441
epost: vibeke.satre.pettersen@obos.no



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305.000 til normal vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerud Omsorg Borettslag.

Lån

Skullerud Omsorg Borettslag har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
Fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8EJAW-HIEME-1C2CL-0PL7Q-LBFHT-D2N1E



SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		212 760	1 101 025	212 759	298 637
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 111 619	-504 865	359 900	155 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-303 864	-383 401	-352 000	-285 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-721 877	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		85 878	-888 266	7 900	-129 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 637	212 760	220 659	168 737

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		674 374	609 020
Kortsiktig gjeld		-375 737	-396 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 637	212 760

SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
------	----------	----------	----------	----------



		2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		511 846	535 277	521 748	528 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 351 170	1 219 584	1 353 252	1 406 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 863 016	1 754 861	1 875 000	1 934 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-13 395	-13 600	-12 000
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 917	-11 774	-9 000	-2 500
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-91 000	-95 900
Konsulenthonorar	6	-13 955	-10 830	-10 000	-12 500
Drift og vedlikehold	7	-139 337	-1 036 351	-150 000	-305 000
Forsikringer		-149 592	-123 933	-126 000	-165 500
Kommunale avgifter	8	-226 366	-188 170	-228 000	-266 000
Energi/fyring		-31 694	-46 122	-55 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 381	-263 363	-281 000	-285 000
Andre driftskostnader	9	-228 582	-230 005	-265 500	-284 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 273 884	-2 105 935	-1 324 100	-1 558 900

DRIFTSRESULTAT FØR IN:		589 132	-351 074	550 900	375 100
Innbetalt andel fellesgjeld		721 877	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 311 009	-351 074	550 900	375 100

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 804	3 680	0	0
Finanskostnader	11	-208 194	-157 471	-191 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 390	-153 791	-191 000	-220 000

ÅRSRESULTAT		1 111 619	-504 865	359 900	155 100
--------------------	--	------------------	-----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Fra annen egenkapital 0 -504 865

Til annen egenkapital 1 111 619 0

**SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 445 059	57 445 059
Tomt		6 631 041	6 631 041
SUM ANLEGGSMIDLER		64 076 100	64 076 100

**OMLØPSMIDLER**

Forskuddsbetalte kostnader		44 955	30 463
Andre kortsiktige fordringer	13	1 037	3 097
Driftskonto OBOS-banken		347 723	302 188
Sparekonto OBOS-banken		280 659	273 271
SUM OMLØPSMIDLER		674 374	609 020

SUM EIENDELER**64 750 474 64 685 120****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Annen egenkapital	14	15 626 261	14 514 642
SUM EGENKAPITAL		15 630 061	14 518 442

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 672 076	4 697 817
Borettsinnskudd	16	38 422 600	38 422 600
Annen langsiktig gjeld	17	6 650 000	6 650 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 744 676	49 770 417

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		200 555	193 246
Skyldige offentlige avgifter	18	705	2 115
Påløpte renter		75 275	65 260
Påløpte avdrag		94 202	120 639
Annen kortsiktig gjeld	19	5 000	15 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		375 737	396 260

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**64 750 474 64 685 120**

Pantstillelse	20	64 072 600	64 072 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024

Styret i Skullerud Omsorg Borettslag

Halvor Namtvedt /s/

Catharin Sunniva Jakobsen /s/ Bjørn Håkon Pettersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**



Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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. 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 andelseierne 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	1 071 840
TV/Bredbånd	279 330
Kapitalkostnader på IN-lån	494 499
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 347



Overført til kapitalkostnader	-511 846
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 351 170

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 95 000. Av dette er kr 20 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 917.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 955
SUM KONSULENTHONORAR	-13 955

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 980
Drift/vedlikehold VVS	-2 984
Drift/vedlikehold elektro	-15 091
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 467
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 337

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 668
Renovasjonsavgift	-61 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 366

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

Lokalleie	-3 750
Container	-3 995
Driftsmateriell	-721
Lyspærer og sikringer	-3 822
Vaktmestertjenester	-133 332
Renhold ved firmaer	-63 488
Andre fremmede tjenester	-2 432
Kontor- og datarekvisita	-4 417
Andre kontorkostnader	-1 199
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-8 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-228 582

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 388
SUM FINANSINTEKTER	8 804

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-207 982
Renter på leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	-208 194

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2003	57 445 059
SUM BYGNINGER	57 445 059

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.168/bnr.148

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 037
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 037

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 035 280
Egenkapital fra IN tidligere	8 672 051
Egenkapital fra IN 2023	721 877



Reduksjon EK fra IN	-5 802 947
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 626 261

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2004	-19 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 630 132
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	303 864
Nedbetalt tidligere, IN	8 672 051
Nedbetalt i år, IN	721 877
	-3 672 076

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 672 076
------------------------------------	-------------------

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003

	-38 422 600
--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-38 422 600
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Oslo kommune

	-6 650 000
--	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 650 000
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

	-705
--	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-705
---	-------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar

	-5 000
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 000
-----------------------------------	---------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 422 600
Pantelån	3 672 076
Påløpte avdrag	94 202
Bregnede IN-forpliktelser	3 590 981
TOTALT	45 779 859

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 445 059
Tomt	6 631 041
TOTALT	64 076 100



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648178. 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. 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.

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Utvendig maling av fasaden.
2009	Reparasjon av ventilasjonsanlegg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5475 Selskapsnavn: Skullerud Omsorg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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