



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 861 596
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGSTUNET 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 686 036	1 685 979
Sum inntekter		1 686 036	1 685 979
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		457 699	468 092
Sum kostnader		491 929	501 122
Driftsresultat		1 194 107	1 184 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	225
Sum finansinntekter		4	225
Annen finanskostnad		123 107	254 993
Sum finanskostnader		123 107	254 993
Netto finans		-123 103	-254 768
Ordinært resultat før skattekostnad		1 071 004	930 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 071 004	930 089
Årsresultat		1 071 004	930 089
Totalresultat		1 071 004	930 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 071 004	930 089
Sum overføringer og disponeringer		1 071 004	930 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 432 000	27 432 000
Sum varige driftsmidler		27 432 000	27 432 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 432 000	27 432 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 017	334 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 017	334 969
Sum omløpsmidler		400 017	334 969
SUM EIENDELER		27 832 017	27 766 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 422 135	6 351 131
Sum opptjent egenkapital		7 422 135	6 351 131
Sum egenkapital		7 542 135	6 471 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 397 695	15 417 940
Øvrig langsiktig gjeld		5 622 240	5 622 240
Sum annen langsiktig gjeld		20 019 935	21 040 180
Sum langsiktig gjeld		20 019 935	21 040 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		249 944	252 784
Leverandørgjeld		20 003	2 874
Sum kortsiktig gjeld		269 947	255 658
Sum gjeld		20 289 882	21 295 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 832 017	27 766 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778996

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 861 596
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGSTUNET 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 988 861 596
SKOGSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 686 036	1 685 979
Sum inntekter		1 686 036	1 685 979
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		457 699	468 092
Sum kostnader		491 929	501 122
Driftsresultat		1 194 107	1 184 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	4	225
Sum finansinntekter		4	225
Annen finanskostnad		123 107	254 993
Sum finanskostnader		123 107	254 993
Netto finans		-123 103	-254 768
Ordinært resultat før skattekostnad		1 071 004	930 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 071 004	930 089
Årsresultat		1 071 004	930 089
Totalresultat		1 071 004	930 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 071 004	930 089
Sum overføringer og disponeringer		1 071 004	930 089



Sum egenkapital	7 542 135	6 471 131
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 397 695	15 417 940
Øvrig langsiktig gjeld	5 622 240	5 622 240
Sum annen langsiktig gjeld	20 019 935	21 040 180
Sum langsiktig gjeld	20 019 935	21 040 180
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	249 944	252 784
Leverandørgjeld	20 003	2 874
Sum kortsiktig gjeld	269 947	255 658
Sum gjeld	20 289 882	21 295 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 832 017	27 766 969



Organisasjonsnr: 988 861 596
SKOGSTUNET 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 2022

3982 Skogstunet Borettslag





Til andelseierne i Skogstunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag, 13. juni 2022 kl. 18.00 i Johanne Borgens veg 4H.

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 Skogstunet 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 Skogstunet Borettslag
avholdes mandag, 13. juni 2022 kl. 18.00 i Johanne borgens veg 4H.**

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

- A) Fjerning av pipekasser i 2. etasjer.
- B) 12.000kr bevilget til Dugnadsutbetaling
- C) Styrehonorar
- D) Utelys
- E) Parkeringsplass
- F) Oppmerking parkeringsplass
- G) Felles informasjon i BRL
- H) Felles informasjon i BRL – informasjonstavle
- I) Sommerfest
- J) Platting foran postkasser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år

Ullensaker, 30.05.2022
Styret i Skogstunet Borettslag

Jonas B Scharff/s/ Martin Budalen Evensen/s/ Rikke Rise Hallset/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonas B Scharff	Johanne Borgens Veg 6 H
Styremedlem	Martin Budalen Evensen	Johanne Borgens Veg 4 H
Styremedlem	Rikke Rise Hallset	Johanne Borgens Veg 6 H
Varamedlem	Jan Rune Walskrå	Johanne Borgensvei 6 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Skogstunet Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Skogstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988861596, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Johanne Borgens Vei
2 A-H
4 A-H
6 A-H

Gårds- og bruksnummer:

48 91

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.

Skogstunet 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

Det ble undertegnet avtale med Telenor etter siste årsmøte. Dette medførte en del forvirring for beboere grunnet forsinkelser fra Telenor. Det ble en god del jobb med å følge opp, purre og konstant mase på Telenor, OneCo, Telekom og gravere. Installasjonsdato skulle vært 19. november 2021, men ble ikke før Mars 2022. Styret inngikk en avtale med Telenor, som gjorde at beboere og BRL ikke ble ekstra belastet for å utforme en midlertidig avtale med Tveco, slik at alle andeler skulle ha internett frem til Telenor fikk koblet BRL opp i sitt nettverk.

Videre har det vært oppfølging med en skadesak i 6B, hvor styret i sin helhet har pratet med Recover, disse har også vært på 2 befaringer og mye dialog med styreleder.

Rapporter gitt fra Recover viste til vannskade og/eller lignende skader som i grunn faller



inn under vedlikeholdsplikten til andelseiere. Grunnet mye ukjent og den eventuelle kompleksiteten i saken valgte styret å benytte seg av juridisk hjelp. Både slik at styret ikke pådro BRL store kostnader på feil grunnlag, men også i tilfelle det faktisk var andelseier «skyld» (svikt i vedlikeholdsplikt) som var grunnen. Videre hjalp OBOS og forsikringsselskapene meget lite til, men grunnet stort engasjement hos andelseier i 6B og mye innhenting av informasjon, besluttet styret å hente inn takstmann med statikker bakgrunn samtidig som tømrere i tilfelle plater i krypkjeller måtte åpnes. Videre har vi bedt om innsyn i plantegninger, vann og avløp gjennom kommunen. Det er også forsøkt få dokumentasjon fra Skanska uten foreløpig hell. Dokumentasjon mottatt fra kommunen er tilsendt takstmann og styret avventer rapport før forsikringsselskapene igjen må forsøkes fås inn på banen.

Det er også forsøkt på kommune til å se på og utbedre gatelys på gangvei og parkering. Her er det dissens i eierskap av lyktestolpene og saken forsetter inn i 2022.

Det er undertegnet en avtale med Posten om oppsett av 2 stk. postbokser på høyre side av søppelcontainere i BRL. Disse vil bli satt opp i mai/juni skiftet.

Det innhentes tilbud for utelys (felles areal og ved dører) (uforpliktende)

Det innhentes tilbud for Carport (uforpliktende)

Det innhentes avtale fra leverandører og installatør for screens til beboere. (uforpliktende)

Det innhentes tilbud for elbil ladeanlegg (uforpliktende, men BRL er forpliktet etter lovendring)

Om det ikke monteres Carport mener styret at BRL er nødt til å merke om og eventuelt flytte på parkeringsplasser.

Det ses på løsning for å få søppelskur til å se bedre ut.



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 1 686 036. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -491 929.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter og lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 071 004 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 130 070 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 beregnet kr 95 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ullensaker kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogstunet Borettslag.

Lån

Skogstunet Borettslag har tre lån i Husbanken og 1 lån i OBOS Boligkreditt As.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

Lån 3 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

Lånet i OBOS Boligkreditt AS er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 5 år.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 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 Skogstunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogstunet 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 Dokumentnøkkel: QO440-3W4NK-7PAKO-D6536-883TY-0XM8E



SKOGSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 861 596, KUNDENR. 3982

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		79 311	110 306	79 311	130 070
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 071 004	930 089	1 030 270	1 003 770
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-1 020 245	-961 084	-1 002 000	-1 031 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		50 759	-30 995	28 270	-27 230
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		130 070	79 311	107 581	102 840
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		400 017	334 969		
Kortsiktig gjeld		-269 947	-255 658		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		130 070	79 311		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 686 036	1 685 979	1 686 000	1 686 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 686 036	1 685 979	1 686 000	1 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 665	-7 331	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-6 644	-3 192	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-69 214	-22 519	-85 000	-95 000
Forsikringer		-80 633	-77 609	-80 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-94 106	-131 972	-132 000	-132 000
Energi/fyring		-21 051	-14 921	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 995	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-85 467	-125 058	-83 500	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-491 929	-501 122	-533 730	-576 230
DRIFTSRESULTAT		1 194 107	1 184 857	1 152 270	1 109 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4	225	0	0
Finanskostnader	11	-123 107	-254 993	-122 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 103	-254 768	-122 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		1 071 004	930 089	1 030 270	1 003 770
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 071 004	930 089		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	25 032 000	25 032 000
Tomt		2 400 000	2 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		27 432 000	27 432 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		398 048	333 005
Sparekonto OBOS-banken		1 969	1 965
SUM OMLØPSMIDLER		400 017	334 969
SUM EIENDELER		27 832 017	27 766 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		7 422 135	6 351 131
SUM EGENKAPITAL		7 542 135	6 471 131
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 397 695	15 417 940
Borettsinnskudd	14	5 622 240	5 622 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 019 935	21 040 180
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 003	2 874
Påløpte renter		26 467	32 384
Påløpte avdrag		223 478	220 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 947	255 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 832 017	27 766 969
Pantstillelse	15	28 210 640	28 210 640
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 30.05.2022
Styret i Skogstunet Borettslag

Jonas B Scharff/s/

Martin Budalen Evensen/s/

Rikke Rise Hallset/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	1 198 920
Felleskostnader	475 020
Dugnad	12 096
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 686 036

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 665.

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

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-6 644

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 469
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 700
Kostnader dugnader	-5 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 214

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-94 106
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-94 106

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 194
Snørydding	-67 290
Trykksaker	-359
Andre kontorkostnader	-543
Porto	-653
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 467

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	4

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-116 634
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 473
SUM FINANSKOSTNADER	-123 107

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

Kostpris 2006	25 032 000
SUM BYGNINGER	25 032 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.48/bnr.91

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 312 800	
Nedbetalt tidligere	2 259 356	
Nedbetalt i år	297 844	
		-4 755 600

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 312 800	
Nedbetalt tidligere	2 259 356	
Nedbetalt i år	297 844	
		-4 755 600

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 184 160	
Nedbetalt tidligere	2 219 611	
Nedbetalt i år	292 605	
		-4 671 944

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-650 000	
Nedbetalt tidligere	303 497	
Nedbetalt i år	131 952	
		-214 551

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 397 695
------------------------------------	--------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-5 622 240
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 622 240

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 622 240
Pantelån	14 397 695
Påløpte avdrag	223 478
TOTALT	20 243 413

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

Bygninger	25 032 000
Tomt	2 400 000
TOTALT	27 432 000



INNKOMNE FORSLAG

Forslag A:

Fjerning av pipekasser i 2. etasjer.

Martin 4H

Andelseiere i 2. etasje får muligheten til å fjerne pipekassen, slik at man får utnyttet hele stuen. Dette innebærer at 1. etasje ikke kan installere peis/vedovn, forslaget fremmes grunnet nedstemt forslag om tilkomst for feier.

Styrets innstilling: Dissens

Forslag B:

12.000kr bevilget til Dugnadsutbetaling

Jonas 6H

Det bevilges kr 12.000,- til utbetaling ved dugnad som fordeles på deltagerne (Beregnes på én utbetaling pr andelsenhet som deltar, selv om det er to deltagere fra samme andel). Dette grunnet det i dag utbetales kr 500,- til deltagere på dugnad, noe som ville resultert i kr 12.000,- totalt om alle faktisk deltok.

Forslaget stilles grunnet et usedvanlig dårlig oppmøte på dugnad(er) vært år.

Styrets innstilling: Støttes

Forslag C:

Styrehonorar

Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

Forslag D:

Utelys

Styret

Det hentes inn tilbud på nye LED lamper for utebelysning både i fellesareal og ved dører. Forslaget fremmes på grunnlag av at nåværende lamper begynner å bli defekt. Det koster omtrent det samme for Elektroniske forkoblinger som nye lamper. Samtidig som LED bruker mindre strøm og har en lengre levetid.

Forslag til vedtak: Støttes

Forslag E:

Parkeringsplass

Styret

Det foreslås montering av Carport i BRL. Det foreslås innskudd på kr 10.000,- pr andel. Resterende sum belånes. Dette vil påvirke fellesgjelden.

Forslag til vedtak: Støttes

Forslag F:

Oppmerking parkeringsplass

Styret

Det foreslås å endre oppmerkingen for bedre utnyttelse av p-plass til BRL.

Foreslås at andelenes parkeringsplass merkes med nummer og bokstav i asfalt.

Det foreslås at gjesteparkering også merkes i tydelig i asfalt.

Forslag til vedtak: Støttes



Forslag G:

Felles informasjon i BRL

Styret

Det foreslås at Facebook benyttes for felles informasjon i BRL. Dette grunnet miljøvennlighet, tilgjengelighet og kostnadsbesparende.

Forslag til vedtak: Støttes

Forslag H:

Felles informasjon i BRL – informasjonstavle

Rikke 6H

Det foreslås å kjøpe inn oppslagstavle innrammet i glass, printer, lamineringsmaskin, toner, ark, plastlommer, stifter/stiftemaskin. Dette for felles informasjon/oppslag i BRL. Dette utstyret følges styreledervervet.

Styrets innstilling: Dissens

Forslag I:

Sommerfest

Martin 6H

Det foreslås at det arrangeres sommerfest i BRL. Herunder at det bevilges kr 5000,- av for innkjøp av grillkull, mat og alkoholfri drikke til deltakere.

Styrets innstilling: Støttes

Forslag J:

Styret

Det foreslåes å ansette tømrere til å etterkomme posten sitt krav om plattning foran postkasser.

Forslag til vedtak: Støttes

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602092. 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.

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.

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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3982 Skogstunet 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

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.