



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		198 960	172 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>198 960</b>	<b>172 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	
Annen driftskostnad		350 492	15 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>424 657</b>	<b>15 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 697	157 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 811	
Sum fordringer		29 811	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 296	167 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 296	167 766
Sum omløpsmidler		37 107	167 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			157 628
Udekket tap		68 068	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 068</b>	<b>157 628</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-68 068</b>	<b>157 628</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 743	5 000
Annen kortsiktig gjeld		4 432	5 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 175</b>	<b>10 138</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 175</b>	<b>10 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 494326

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

#### 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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		198 960	172 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>198 960</b>	<b>172 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	
Annen driftskostnad		350 492	15 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>424 657</b>	<b>15 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 697	157 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 811	
Sum fordringer		29 811	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 296	167 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 296	167 766
Sum omløpsmidler		37 107	167 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			157 628
Udekket tap		68 068	



Sum opptjent egenkapital	-68 068	157 628
Sum egenkapital	-68 068	157 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	100 743	5 000
Annen kortsiktig gjeld	4 432	5 138
Sum kortsiktig gjeld	105 175	10 138
Sum gjeld	105 175	10 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 107	167 766



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

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

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 3455





## Velkommen til årsmøte i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3455>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag: Fusjoneringen
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Eirik Østhus og Anne Berit Garås er valgt til å signere protokollen.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 225 697,- og ved overføring fra egenkapital på kr.157 629,-, så forblir resultatet negativt med kr. 68.068,-.

Styret har i 2022 igangsatt tiltak for å bedre likviditeten. (Se årsrapport)

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



## Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT og -REGNSKAP 2021 P-kjeller.pdf
2. 3455 SE Skafjellgrenda Park.Kjeller-2021.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

### Styrets innstilling

Styret i P-kjelleren har stor arbeidsbelastning i forbindelse med at parkeringskjelleren formelt ikke er overtatt fra utbygger (Trysilhus Omnibo), og at det er en pågående reklamasjonssak.

Dette gjelder ekstra arbeid i forbindelse med dokumentasjon av alle feil og mangler, møter med advokat og det å sette seg inn i alle formelle skriv til og fra utbygger.

Se for øvrig egen informasjon som sendt ut tidligere pr. epost og informasjon i årsrapport.

Styret sin innstilling er å godkjenne godtgjørelsen.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

Sak 5

## Innkomne forslag: Fusjoneringen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønske om å slå sammen de 5 boligsameier til et boligsameie:

- Boligsameiet Skafjellgrenda 3 org.nr. 919 049 057 gnr./bnr. 414/377
- Boligsameiet Skafjellgrenda 4 org.nr. 918 915 060 gnr./bnr. 414/378
- Boligsameiet Skafjellgrenda 5 org.nr. 919 120 754 gnr./bnr. 414/379
- Skafjellgrenda 6 Boligsameiet org.nr. 920 593 089 gnr./bnr. 414/380
- Skafjellgrenda 7 Boligsameiet org.nr. 920 640 370 gnr./bnr. 414/381



Fordeler: Et større boligselskap på 60 boliger/enheter, vil på sikt spare drifts kostnader og være enklere å drifte.

Styrene i de 5 boligselskapene består nå av 5 til 6 personer, til sammen 25/30 personer. Dette kan reduseres og vi kan ha 5 til 10 personer i styret i det nye boligselskapet.

Vi vil få et Vibbo, like vedtekter og husordensregler i det nye boligselskapet.

Sameiet Skafjellgrenda Parkerings kjeller og utomhus sameiet vil også vurderes inn i fusjonen, men her må det i tillegg hensyn tas at sameiet eies sammen med Boligsameiet Skafjellgrenda 1 og 2. Dette vil utredningen svare ut.

### **Styrets innstilling**

**Saken tas til etterretning, og styret vil legge frem utredning for alle eiere, når den er klar.**

### **Forslag til vedtak**

Saken tas til etterretning, og styret vil legge frem utredning for alle eiere, når den er klar.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder Tore Aamodt er valgt for 2 år og fortsetter i denne rollen også i 2022.

Jan Alvestad og Marianne Østvand har vært medlem av styret i 2021 og stiller til gjenvalg. De resterende kandidatene som er på valg er nye kandidater som representerer hvert sitt sameie.

### **Innstilling**

Styret innstiller følgende kandidater til styret verv.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Alvestad  
Jan Alvestad fra Skafjellgrenda 2 har sittet som styremedlem i 2021, og stiller som kandidat til å fortsette i dette vervet også i 2022.
- Kjell Bjørnholt  
Kjell Bjørnholt foreslås som nytt styremedlem til P-kjelleren, og sitter i styret til Skafjellgrenda 3.
- Morten Lindseth



Morten Lindseth foreslås som nytt styremedlem til P-kjelleren, og sitter i styret til Skafjellgrenda 5.

- Thor Siem

Thor Siem foreslås som nytt styremedlem til P-kjelleren, og sitter i styret til Skafjellgrenda 7.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Nilsen

Asle Nilsen foreslås inn som varamedlem fra Skafjellgrenda 4.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Aamodt	Skafjellveien 88
Styremedlem	Marianne Østvand	Skafjellveien 84
Styremedlem	Jan Alvestad	Skafjellveien 106 B
Styremedlem	Knut Eivind Fodnes	Skafjellveien 82
Styremedlem	Ivar Jan Meland	Skafjellveien 86
Styremedlem	Bjørn Ingvoll Pedersen	Skafjellveien 90
Varamedlem	Roar Bjørge Johansen	Skafjellveien 90
Varamedlem	Roger Kristoffersen	Skafjellveien 84

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om SE Skafjellgrenda Park. Kjeller

SE Skafjellgrenda Park. Kjeller er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925303151, og ligger i HOLMESTRAND kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Skafjellgrenda Park. Kjeller har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO – avd. Tønsberg.

### Styrets arbeid 2021

Det har siden forrige årsmøte vært gjennomført 4 styremøter i 2021 og 8 styremøter i 2022. Hovedfokus til styret har vært arbeid i forbindelse med reklamasjonssaken mot utbygger Omnibo AS. I den forbindelse er det engasjert flere sakkyndige til vurdering av el-anlegg, sprinkelanlegg, vifter, sikkerhet, vanninntrenging og parkeringsplassene sin beskaffenhet. Det er mottatt rapporter fra de sakkyndige på disse områdene som vil underbygge vår reklamasjonssak mot utbygger.

Utover arbeidet med reklamasjonssaken har styret iverksatt årlig vasking av parkeringskjelleren, ryddet opp i strømtilkoblingen på viftene, skiftet alle LED lysrør i parkeringskjelleren, skiftet ut garasjeporten med ny, etablert snø-smelteanlegg foran garasjeport og kartlagt av dagens EL-bil anlegg.

Det er inngått avtale med

- EMPUS for utvendig vedlikehold av utomhus anlegget
- Gresshoppa, for vask av overflate slik som nødlamper, skap, brytere etc. i P-kjelleren.



- Anticimex for elektroniske smågnager-feller.

I tillegg til dette er det innhentet tilbud på:

- Brannsikring
- Vedlikehold og serviceavtale på automatikk og pumper på alle dører
- Vedlikehold og serviceavtale på garasjeport
- Nytt EL-bil anlegg

Styret håper på en avklaring på reklamasjonssaken i løpet av september 2022, og avhengig av utfallet, vil styret fortsette arbeidet med installasjon av et nytt og moderne EL-bil anlegg i Parkeringskjelleren. Her er det flere elementer som må på plass, bl.a. må det inn mer kapasitet på strøm, for å kunne gjennomføre dette. I tillegg så ønsker styret å installere et nytt, moderne og sikkert system for garasjeportåpning.

### **Informasjon om styrenes arbeid med stevningen av Omnibo AS.**

Styrelederne viser til informasjonen som ble sendt ut til samtlige seksjonseiere i Skafjellgrenda 2-7 den 22.12.2021. Siden da har følgende skjedd i saken:

- Omnibo AS gitt tilsvar på vår stevning
- Vestfold tingrett har holdt et forberedende rettsmøte mellom partene. Advokat Hassum har i samråd med styrelederne avslått tilbudet om rettsmekling. Begrunnelsen er at vi har strekt oss så langt som vi kan i tidligere forhandlinger om forlik med utbygger.
- Horten tingrett har satt av tid til behandling av saken i tiden 1-9. september 2022.
- Styrelederne og advokat Hassum har jobbet med å innhente ytterligere rapporter om feil og mangler ved FDV-dokumentasjonen og underliggende installasjoner i parkeringskjelleren og blokkene. Det er innhentet rapport om el-anlegget i parkeringskjelleren og el-tilførselen til ladeanlegg for el-biler i parkeringskjelleren. Vi jobber videre med å få en grundigere rapport om problemene med innsig av vann i parkeringskjelleren. Videre har vi bestilt rapporter om eventuelle bygningstekniske mangler i leilighetenes tekniske rom, baderom og på rekkverkene på de vestvendte balkongene i alle blokkenes 4. etasje.
- Advokat Morten Hassum har i samråd med styrelederne sendt et prosess-skriv til Horten tingrett der han kommenterer innholdet i Omnibo sitt tilsvar til vår stevning. Kort oppsummert fastholder vi våre standpunkter fra stevningen i tillegg til at vi bebuder ytterligere anførsler som kan følge av de nye undersøkelsene vi har satt i gang.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret vil påpeke at året 2021, er det første ordentlige året som Park. Kjelleren har vært driftet av styret. Med den pågående reklamasjonssaken og at Park. Kjelleren ikke formelt har blitt overtatt av eiere, har det vært vanskelig å budsjettere utgiftene korrekt. Styret for Park. Kjelleren ble stiftet i mars 2020.



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 198.960,- og er tilnærmet det som var budsjettert for 2021.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 424.657,-. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak; Høyere utgifter enn budsjettert når det gjelder utbetaling av honorar, juridisk bistand og sakkyndig rapporter i forbindelse med reklamasjonssaken.

I tillegg også høyere utgifter enn budsjettert innenfor posten drift og vedlikehold ved innkjøp av LED-lys, smågnager-avtale, høyere energi kostander og snø-smelteanlegg foran garasjeport.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 225 697,- og ved overføring fra egenkapital på kr.157 629,-, så forblir resultatet negativt med kr. 68.068,-.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 68.068,-.

I januar 2022 vurderte styret derfor flere tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltaket som ble foreslått var låneopptak på kr 150.000,-, økning av felleskostnader og ekstraordinære innbetalinger i form av kapital innhenting fra eierne

Alle tiltakene er iverksatt. Økning av felleskostnadene ble iverksatt januar 2022, lån på kr. 150.000 ble innvilget i februar 2022 og kapital innhenting ble gjennomført i april 2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet 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 140.000,- til drift og vedlikehold som ligger på samme nivå som regnskapet for 2021. Dette omfatter smånager-avtale, EMPUS-avtale, Drift og serviceavtale på garasjeport og vifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og vanskelige å anslå. I tillegg så har ikke Park. Kjelleren fått overført alle strømaftalene fra Trysilhus / Omnibo pga. reklamasjonssaken. Dette vanskeliggjør estimeringen av energikostnadene.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr. 24.899,-. Tidligere forsikringspremier har vært betalt av Trysilhus / Omnibo.

### Lån

Skafjellgrenda Park. Kjeller har tatt opp lån i OBOS-banken. Dette ble gjort i februar 2022 og har en flytende rente med 3 års løpetid.

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

Styret vil vurdere fortløpende eventuelle endringer i felles kostandene. Bakgrunnen for dette er den store usikkerheten når det gjelder kostandene i forbindelse med advokat honorar og fagkyndige rapporter i forbindelse med reklamasjonssaken.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

Penneo Dokumentnøkkel: XW1GD-ZOWEB-PW5JM-YY10-M1OF7-MTYNB



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

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XW1GD-ZOWEB-PW5JM-YY10-M10F7-MTYNB



## SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	198 960	0	199 000	398 000
Andre inntekter		0	172 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>198 960</b>	<b>172 800</b>	<b>199 000</b>	<b>398 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 165	0	-2 820	-10 000
Styrehonorar	4	-65 000	0	-20 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 150	-5 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-38 740	0	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	6	-52 726	-5 075	-2 600	-76 000
Drift og vedlikehold	7	-134 021	-4 888	-60 000	-140 000
Forsikringer		0	0	-40 000	-20 000
Energi/fyring		-51 307	0	-20 000	-40 000
Andre driftskostnader	8	-68 547	-209	-2 500	-4 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-424 657</b>	<b>-15 172</b>	<b>-186 920</b>	<b>-386 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>	<b>12 080</b>	<b>12 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-225 697</b>	<b>157 628</b>	<b>12 080</b>	<b>12 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	157 628		
Fra opptjent egenkapital		-157 629	0		
Udekket tap		-68 068	0		



## SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		889	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 899	0
Andre kortsiktige fordringer	9	4 023	0
Driftskonto OBOS-banken		7 296	167 766
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	157 628
Udekket tap	10	-68 068	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-68 068</b>	<b>157 628</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 432	5 138
Leverandørgjeld		100 743	5 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 175</b>	<b>10 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 107</b>	<b>167 766</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 06.05.2022

Styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller

Tore Aamodt

Marianne Østvand

Jan Alvestad

Knut Eivind Fodnes

Ivar Jan Meland

Bjørn Ingvoll Pedersen

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Garasje	194 400
Bod	4 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>198 960</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 150.

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

Juridisk bistand	-11 612
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-6 051
Andre konsulentonorarer Conturo AS og Skafjellgrenda 7	-35 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 726</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-27 044
Drift/vedlikehold elektro	-19 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 329
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-42 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 913
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-134 021</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-64 549
Andre fremmede tjenester	-152
Andre kontorkostnader	-756
Bank- og kortgebyr	-3 089
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-68 547</b>

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon forsikring	4 023
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 023</b>

**NOTE: 10****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret sine medlemmer kan kontaktes via Vibbo eller pr.- epost: [skafjellgrendaparkering@styrerommet.no](mailto:skafjellgrendaparkering@styrerommet.no)

### **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.

### **Portåpning av garasjeport**

Dagens løsning er basert på å ringe 96854946 fra egen mobil, når dere er utenfor porten. Ved manglende registrering i port-åpner systemet eller andre utfordringer, ta kontakt med styret pr epost. Da er det fint om dere oppgir navn, adresse og mobil nummer i e-posten.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1693113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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. Har sameiet 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.05.22

**Selskapsnummer:** 3455 **Selskapsnavn:** SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eirik Østhus og Anne Berit Garås er valgt til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

- For  
 Mot

**Sak 5 Innkomne forslag: Fusjoneringen**

Saken tas til etterretning, og styret vil legge frem utredning for alle eiere, når den er klar.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (4 skal velges)

- Jan Alvestad  
 Kjell Bjørnholt  
 Morten Lindseth  
 Thor Siem

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Asle Nilsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.