



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 744 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGMOTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 932 788	2 547 972
Sum inntekter		1 932 788	2 547 972
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	68 460
Annen driftskostnad		1 303 130	1 915 436
Sum kostnader		1 413 230	1 983 896
Driftsresultat		519 558	564 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 009	15 803
Sum finansinntekter		6 009	15 803
Annen finanskostnad		454 527	491 000
Sum finanskostnader		454 527	491 000
Netto finans		-448 518	-475 197
Ordinært resultat før skattekostnad		71 040	88 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 040	88 879
Årsresultat		71 040	88 879
Totalresultat		71 040	88 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 040	88 879
Sum overføringer og disponeringer		71 040	88 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 740 000	42 740 000
Sum varige driftsmidler		42 740 000	42 740 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 740 000	42 740 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 384	106 209
Sum fordringer		40 384	106 209
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		751 711	1 212 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 711	1 212 638
Sum omløpsmidler		792 095	1 318 847
SUM EIENDELER		43 532 095	44 058 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 474 703	5 403 664
Sum opptjent egenkapital		5 474 703	5 403 664
Sum egenkapital		5 614 703	5 543 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 915 938	29 284 719
Øvrig langsiktig gjeld		8 548 000	8 548 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 463 938	37 832 719
Sum langsiktig gjeld		37 463 938	37 832 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		297 733	312 744
Leverandørgjeld		93 080	308 878
Annen kortsiktig gjeld		62 640	60 843
Sum kortsiktig gjeld		453 453	682 464
Sum gjeld		37 917 391	38 515 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 532 095	44 058 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446660

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 744 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGMOTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 991 744 185
SKOGMOTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 932 788	2 547 972
Sum inntekter		1 932 788	2 547 972
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	68 460
Annen driftskostnad		1 303 130	1 915 436
Sum kostnader		1 413 230	1 983 896
Driftsresultat		519 558	564 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 009	15 803
Sum finansinntekter		6 009	15 803
Annen finanskostnad		454 527	491 000
Sum finanskostnader		454 527	491 000
Netto finans		-448 518	-475 197
Ordinært resultat før skattekostnad			
		71 040	88 879
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		71 040	88 879
Årsresultat		71 040	88 879
Totalresultat		71 040	88 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 040	88 879
Sum overføringer og disponeringer		71 040	88 879



Organisasjonsnr: 991 744 185
SKOGMOTUNET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		42 740 000	42 740 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 740 000	42 740 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 384	106 209
Sum fordringer		40 384	106 209
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 711	1 212 638
Sum omløpsmidler		792 095	1 318 847
SUM EIENDELER		43 532 095	44 058 847
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 474 703	5 403 664



Sum opptjent egenkapital	5 474 703	5 403 664
Sum egenkapital	5 614 703	5 543 664
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 915 938	29 284 719
Øvrig langsiktig gjeld	8 548 000	8 548 000
Sum annen langsiktig gjeld	37 463 938	37 832 719
Sum langsiktig gjeld	37 463 938	37 832 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	297 733	312 744
Leverandørgjeld	93 080	308 878
Annen kortsiktig gjeld	62 640	60 843
Sum kortsiktig gjeld	453 453	682 464
Sum gjeld	37 917 391	38 515 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 532 095	44 058 847



Organisasjonsnr: 991 744 185
SKOGMOTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Skogmotunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 6 mai 2021**
- **Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10 mai 2021**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 6 mai 2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10 mai 2021

Selskapsnummer: 5803 **Selskapsnavn** Skogmotunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

John Onarheim velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 75 000,-

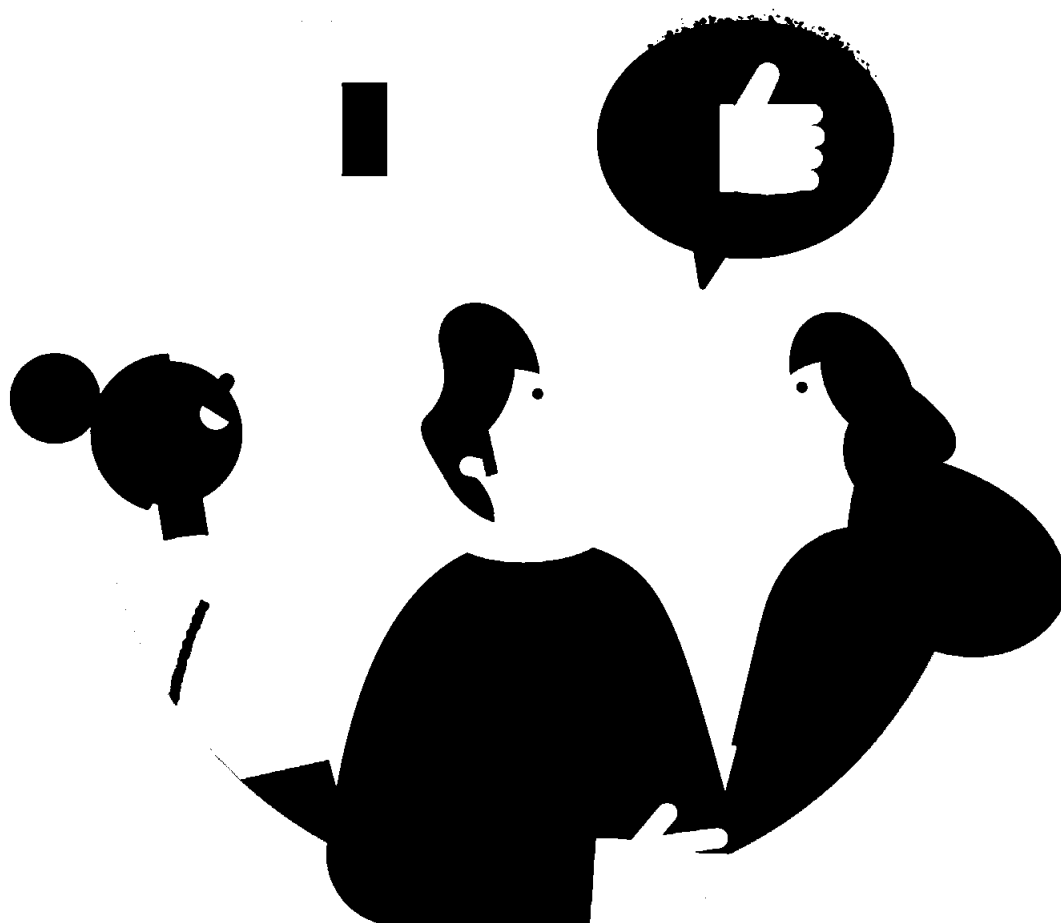
For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Styreleder velges for 1 år, styremedlem for 2 år og varamedlem for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Siw Foss Sjøtum	
Styremedlem	Cathrine Brenni	
Varamedlem	John Onarheim	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Siw Foss Sjøtum innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Løkkavegen 11, 2052 Jessheim



Årsmøte 2021

Skogmotunet Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skogmotunet Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5803>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skogmotunet Borettslag

Siw Foss Sjøtun

Cathrine Brenni

Kenneth Wiger



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

John Onarheim er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

1. 5803 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siw Foss Sjøtun	2019 - 2021
Styremedlem	Cathrine Brenni	2019 - 2021
Styremedlem	Kenneth Wiger	2020 - 2022
Varamedlem	John Onarheim	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Skogmotunet Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Skogmotunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991744185, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Løkkavegen 15 A-D
Løkkavegen 13 A-D
Løkkavegen 11 A-D
Løkkavegen 9 A-D
Løkkavegen 7 A-D
Løkkavegen 5 A-D
Løkkavegen 3 A-D

Gårds- og bruksnummer: 117/ 505

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Skogmotunet 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

Styrets arbeid:

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av kalenderåret 2020, samt til enhver tid fulgt opp små og store saker fra beboerne fortløpende via digital kommunikasjon. Maler- og snekkerprosjektet i borettslaget ble avsluttet sommeren 2020 og styret har brukt mye tid på befaringer og innhenting av opplysninger rundt feil og mangler i prosjektet. I den forbindelse innhentet styret faglig bistand via OBOS Prosjekt. Styret kom ikke til enighet med entreprenør og saken gikk til forliksrådet. Styret så seg nødt til å innhente juridisk bistand fra advokat i OBOS underveis i prosessen. Videre har styret arrangert julegrantenning. Det ble bestilt kontainer, men ikke avholdt ordinær dugnad grunnet smittevernrestriksjoner. Styret har planlagt og igangsatt prosjekt for bygging av carporter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 932 788,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 413 230,-.

Resultat

Årets resultat på kr 71 040,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 338 642,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 019,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogmotunet Borettslag.

Lån

Skogmotunet Borettslag har lån i Husbanken.
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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av kategori felleskostnader fra 1.1.2021, og økning i kategori kabel-tv fra kr 284 til kr 499,- fra 1.4.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skogmotunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogmotunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SKOGMOTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 991 744 185, KUNDENR. 5803

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	636 383	1 913 441	636 383	338 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	71 040	88 879	1 467 500	1 674 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -368 781	-1 365 937	-1 336 000	-1 495 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-297 741	-1 277 058	131 500	179 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	338 642	636 383	767 883	517 641
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	792 095	1 318 847		
Kortsiktig gjeld	-453 453	-682 464		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	338 642	636 383		



Skogmotunet Borettslag

SKOGMOTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 744 185, KUNDENR. 5803

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 932 788	2 547 972	2 633 000	2 662 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 932 788	2 547 972	2 633 000	2 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 100	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 560	-6 570	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-85 500	-87 500
Konsulenthonorar	6	-96 760	-6 420	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-713 118	-1 426 271	-50 000	-100 000
Forsikringer		-58 795	-48 708	-51 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-178 054	-173 247	-183 000	-184 000
Energi/fyring		-4 228	-5 637	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 764	-95 232	-97 500	-98 500
Andre driftskostnader	9	-63 361	-70 267	-129 000	-117 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 413 230	-1 983 896	-686 500	-763 000
DRIFTSRESULTAT		519 558	564 076	1 946 500	1 899 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 009	15 803	0	0
Finanskostnader	11	-454 527	-491 000	-479 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-448 518	-475 197	-479 000	-225 000
ÅRSRESULTAT		71 040	88 879	1 467 500	1 674 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		71 040	88 879		



Skogmotunet Borettslag

SKOGMOTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 744 185, KUNDENR. 5803

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 329 000	36 329 000
Tomt		6 411 000	6 411 000
SUM ANLEGGSMIDLER		42 740 000	42 740 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 727	23 760
Forskuddsbetalte kostnader		24 657	82 449
Driftskonto OBOS-banken		46 493	540 511
Skattetrekkskonto OBOS-banken		249	249
Sparekonto OBOS-banken		704 969	671 878
SUM OMLØPSMIDLER		792 095	1 318 847
SUM EIENDELER		43 532 095	44 058 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 5000		140 000	140 000
Opptjent egenkapital		5 474 703	5 403 664
SUM EGENKAPITAL		5 614 703	5 543 664



Skogmotunet Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	28 915 938	29 284 719
Borettsinnskudd	14	8 548 000	8 548 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 463 938	37 832 719

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		62 096	60 843
Leverandørgjeld		93 080	308 878
Påløpte renter		38 802	93 045
Påløpte avdrag		258 931	219 699
Annen kortsiktig gjeld	15	544	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		453 453	682 464

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 532 095	44 058 847
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	42 740 000	150 480 000
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 13.4.2021
Styret i Skogmotunet Borettslag

Siw Foss Sjøtun/s/

Cathrine Brenni/s/ Kenneth Wiger/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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån Leiligheter	1 152 484
Felleskostnader	584 332
Vedlikeholdsfond	100 800
Kabel-tv	95 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 932 788

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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.



Skogmotunet Borettslag

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 560.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 188
OBOS Prosjekt AS	-85 995
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 578
SUM KONSULENTHONORAR	-96 760

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-621 567
Drift/vedlikehold VVS	-3 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 749
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 645
Egenandel forsikring	-37 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-713 118

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-178 054
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 054

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 605
Snørydding	-49 485
Uts. SMS styrerommet	-291
Trykksaker	-850
Andre kontorkostnader	-3 806
Porto	-471
Bankgebyr	-2 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 361



Skogmotunet Borettslag

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 091
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 666
SUM FINANSINTEKTER	6 009

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-454 527
SUM FINANSKOSTNADER	-454 527

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris 2007	36 329 000
SUM BYGNINGER	36 329 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.117/bnr.505

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.

Opprinnelig 2008	-34 192 000
Nedbetalt tidligere	4 907 281
Nedbetalt i år	368 781
	-28 915 938
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 915 938

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-8 548 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 548 000

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-544
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-544



Skogmotunet Borettslag

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 548 000
Pantelån	28 915 938
Påløpte avdrag	258 931
TOTALT	37 722 869

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 329 000
Tomt	6 411 000
TOTALT	42 740 000



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 6655787. 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Skogmotunet Borettslag

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Siw Foss Sjøtun

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Cathrine Brenni

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

John Onarheim



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.