



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 329 176	4 276 100
Sum inntekter		5 329 176	4 276 100
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 889 639	2 126 451
Sum kostnader		2 015 149	2 251 961
Driftsresultat		3 314 027	2 024 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 528	5 794
Sum finansinntekter		24 528	5 794
Annen finanskostnad		976 003	600 689
Sum finanskostnader		976 003	600 689
Netto finans		-951 475	-594 895
Resultat før skattekostnad		2 362 552	1 429 244
Årsresultat		2 362 552	1 429 244
Totalresultat		2 362 552	1 429 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 362 552	1 429 244
Sum overføringer og disponeringer		2 362 552	1 429 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 790 000	68 790 000
Sum varige driftsmidler		68 790 000	68 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		77 695	45 785
Sum finansielle anleggsmidler		77 695	45 785
Sum anleggsmidler		68 867 695	68 835 785
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 961	27 122
Sum fordringer		176 961	27 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 078	1 158 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 078	1 158 971
Sum omløpsmidler		1 891 039	1 186 093
SUM EIENDELER		70 758 734	70 021 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 953 702	28 591 151
Sum opptjent egenkapital		30 953 702	28 591 151
Sum egenkapital		30 960 802	28 598 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 778 022	20 700 612
Øvrig langsiktig gjeld		20 705 841	20 675 393
Sum annen langsiktig gjeld		39 483 863	41 376 005
Sum langsiktig gjeld		39 483 863	41 376 005
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 444	4 651
Leverandørgjeld		118 625	42 971
Sum kortsiktig gjeld		314 069	47 622
Sum gjeld		39 797 932	41 423 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 758 734	70 021 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398130

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 020
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 329 176	4 276 100
Sum inntekter		5 329 176	4 276 100
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 889 639	2 126 451
Sum kostnader		2 015 149	2 251 961
Driftsresultat		3 314 027	2 024 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 528	5 794
Sum finansinntekter		24 528	5 794
Annen finanskostnad		976 003	600 689
Sum finanskostnader		976 003	600 689
Netto finans		-951 475	-594 895
Resultat før skattekostnad		2 362 552	1 429 244
Årsresultat		2 362 552	1 429 244
Totalresultat		2 362 552	1 429 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 362 552	1 429 244
Sum overføringer og disponeringer		2 362 552	1 429 244



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 68 790 000 68 790 000
Sum varige driftsmidler 68 790 000 68 790 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 77 695 45 785
Sum finansielle
anleggsmidler 77 695 45 785

Sum anleggsmidler 68 867 695 68 835 785

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 176 961 27 122
Sum fordringer 176 961 27 122

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 714 078 1 158 971
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 714 078 1 158 971

Sum omløpsmidler 1 891 039 1 186 093

SUM EIENDELER 70 758 734 70 021 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 7 100 7 100
Sum innskutt egenkapital 7 100 7 100

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	30 953 702	28 591 151
Sum opptjent egenkapital	30 953 702	28 591 151
Sum egenkapital	30 960 802	28 598 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 778 022	20 700 612
Øvrig langsiktig gjeld	20 705 841	20 675 393
Sum annen langsiktig gjeld	39 483 863	41 376 005
Sum langsiktig gjeld	39 483 863	41 376 005
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 444	4 651
Leverandørgjeld	118 625	42 971
Sum kortsiktig gjeld	314 069	47 622
Sum gjeld	39 797 932	41 423 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 758 734	70 021 878



Organisasjonsnr: 987 652 020
SKULLERUDENGA 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 631

Skullerudenga Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skullerudenga Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerudenga Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås styreleder Leif Mjør-Grimsrud

Forslag til vedtak

Leif Mjør-Grimsrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 0631 Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Mjør-Grimsrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolai Ebert Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lina Åsdahl

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- * Velges i *generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- *velges i *generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Mjør-Grimsrud	Johan Scharffenbergs V 99
Nestleder	Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Traci Tj V Amadi Milimo	Johan Scharffenbergs V 99
Styremedlem	Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
Varamedlem	Heidi Unhjem	Johan Scharffenbergs V 99

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Nikolai Ebert Nilsen	Johan Scharffenbergs V 99
Varadelegert	Ivan Holt	Johan Scharffenbergs V 99

Valgkomiteen

Hege Friberg	Johan Scharffenbergs V 99
--------------	---------------------------

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post skullerudenga@styrerommet.no;
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Skullerudenga Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Skullerudenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987652020, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
168 86

Første innflytting skjedde i 1989. Tomten ble kjøpt i 2005.

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.

Skullerudenga Borettslag har ingen ansatte.



Skullerudenga Borettslag

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak godtgjørelse fra Oslo kommune på grunn av støttemur og inntekter fra lading av el-biler. I tillegg kreves det inn kapitalkostnader og som følge av renteøkninger har borettslaget krevd inn mer enn budsjettert

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak

- Drift og vedlikehold hvor avviket skyldes at det ikke har vært behov som antatt.
- Energi og fyring, hvor avviket skyldes lavere forbruk enn forutsatt

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteøkninger i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405 000 til det generelle vedlikeholdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Skullerudenga Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Tre lån med en løpende rentesats på 5,85 %.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 121 455 ink.mva.

Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 127 892 ink. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skullerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 031 Årsrapport og regnskap 2023.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKULLERUDENGA BORETTSLAG ORG.NR. 987 652 020, KUNDENR. 631

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 138 471	1 130 513	1 138 471	1 576 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 362 552	1 429 244	1 517 000	1 401 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 249 576	-1 420 995	-1 337 000	-1 236 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15 -673 014	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 462	-292	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	438 500	7 957	180 000	165 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 576 970	1 138 471	1 318 471	1 741 970
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 891 039	1 186 093		
Kortsiktig gjeld	-314 069	-47 622		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 576 970	1 138 471		



Skullerudenga Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 572 860	1 437 841	1 539 708	1 559 604
Innkrevde felleskostnader	2	2 978 282	2 763 924	2 983 292	3 091 396
Andre inntekter	3	105 020	74 335	50 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 656 162	4 276 100	4 573 000	4 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 455	-116 560	-122 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-5 500	-3 300	-10 000	-10 000
Kontingenter		-14 200	-14 200	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-335 452	-279 273	-491 000	-405 000
Forsikringer		-201 650	-438 194	-202 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-477 167	-397 232	-487 000	-558 000
Energi/fyring		-225 522	-298 660	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 455	-369 763	-315 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-178 238	-200 769	-180 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 015 149	-2 251 961	-2 256 000	-2 287 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 641 013	2 024 139	2 317 000	2 444 000
Innbetalt andel fellesgjeld		673 014	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 314 027	2 024 139	2 317 000	2 444 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 528	5 794	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-976 003	-600 689	-805 000	-1 048 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-951 475	-594 895	-800 000	-1 043 000
ÅRSRESULTAT		2 362 552	1 429 244	1 517 000	1 401 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 362 552	1 429 244		



Skullerudenga Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 490 000	64 490 000
Tomt		4 300 000	4 300 000
Miljøbankkonto, øremerket		77 695	45 785
SUM ANLEGGSMIDLER		68 867 695	68 835 785
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		172 123	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 838	27 122
Driftskonto OBOS-banken		944 680	609 017
Sparekonto OBOS-banken		769 398	549 954
SUM OMLØPSMIDLER		1 891 039	1 186 093
SUM EIENDELER		70 758 734	70 021 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	15	30 953 702	28 591 151
SUM EGENKAPITAL		30 960 802	28 598 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 778 022	20 700 612
Borettsinnskudd	17	20 629 900	20 629 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	75 941	45 493
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 483 863	41 376 005
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 625	42 971
Påløpte renter		94 313	4 651
Påløpte avdrag		101 131	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 069	47 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 758 734	70 021 878
Pantstillelse	19	76 782 900	76 782 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024

Styret i Skullerudenga Borettslag

Leif Mjør-Grimsrud /s/ Ivan Holt /s/ Traci Tj V Amadi Milimo /s/ Nikolai Ebert Nilsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



Skullerudenga Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 834 682
Garasje	148 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 536 879
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	35 981
Overført til kapitalkostnader	-1 572 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 983 482

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 978 282

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm elbil	44 520
Nøkler	500
Salg av tomt	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	105 020

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-5 500



Skullerudenga Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 348
Drift/vedlikehold VVS	-2 588
Drift/vedlikehold elektro	-63 154
Drift/vedlikehold utv.anlegg	-169 223
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-563
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-335 452

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-337 817
Renovasjonsavgift	-139 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 167

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 531
Driftsmateriell	-2 656
Lyspærer og sikringer	-1 545
Vaktmestertjenester	-45 760
Renhold ved firmaer	-68 958
Snørydding	-39 667
Andre fremmede tjenester	-1 911
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 285
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-419
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 238

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 722
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 806
SUM FINANSINNTEKTER	24 528



Skullerudenga Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-699 169
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 853
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 981
SUM FINANSKOSTNADER	-976 003

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005.	64 490 000
SUM BYGNINGER	64 490 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.168/bnr.86

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	4 838
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 838

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 839 961
Egenkapital fra IN tidligere	18 812 683
Egenkapital fra IN 2023	673 014
Reduksjon EK fra IN	-10 371 956
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 953 702

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales



Skullerudenga Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS (OBBK01, opprinnelig EIKA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2005	-48 153 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 385 501	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	873 691	
Nedbetalt tidligere, IN	18 812 683	
Nedbetalt i år, IN	673 014	
		-13 408 111

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

OBOS Boligkreditt AS (OBBK02, opprinnelig EIKA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 227 612	
Nedbetalt tidligere	1 334 455	
Nedbetalt i år	341 102	
		-4 552 055

OBOS Boligkreditt AS (OBBK03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	147 361	
Nedbetalt i år	34 783	
		-817 856

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-18 778 022**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005 -20 629 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 629 900**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -75 941

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-75 941**



Skullerudenga Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 629 900
Pantelån	18 778 022
Påløpte avdrag	101 131
Beregnete IN-forpliktelse	9 113 741
TOTALT	48 622 794

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

Bygninger	64 490 000
Tomt	4 300 000
TOTALT	68 790 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Programmering av fjernkontroller for garasje.
Nyhetsbrev.
Avholdt og arrangert dugnader.
Oppfølging av service og vedlikeholdsoppgaver.
Administrert garasjeplasser og boder.
Økonomioppfølging.
Administrert generell aktivitet og spørsmål fra beboere.
Innhentet tilbud på diverse arbeider.
HMS inspeksjon av bygget.
Asfaltert gangvei og store deler av p-plass.
Skiftet alle lysarmaturene i gangene. LED.
Isolert og montert takplater i garasje.
Byttet hengsler på hoveddør samt skiftet et par dørpumper.
Malt alle uteboder.
Pusset opp heis med nye aluminiumsplater.
Kommunikasjon med Ruter om ny bussholdeplass.
Bortkjøring av skrot.
Bestilt avfallsdunker til el.artikler og kjemisk avfall
Masse arbeid med personer som skaper mye støy og uro.
Salg/distribuering av nøkler.
Oppdatering av ringeklokke lister.
Administrering av Vibbo og Styrerommet.
Staket bunnledninger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91924477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5** og **30.11** på borettslagets felleslån.



Skullerudenga Borettslag

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Malt alle uteboder. Asfaltert parkeringsplass og gangvei

Skiftet alle lysarmatur til LED. Renoverte heiskabinen

Etablert port til gangvei

2022 Byttet alle ledninger i garasjen

2021 Etablert 42 ladestasjoner til elbil ute og i garasje.

Byttet topper (LED) og ledninger til samtlige utelamper.

Skiftet samtlige skrusikringer (smelte) til nye automatsikringer.

Byttet hovedsikring.

Malt 71 inngangsdører

Skiftet samtlige lysarmaturer i garasje over til LED.

Lysarmaturer i inngangsparti og trappeløp er skiftet til LED.

2020 Opparbeidet 2 store grøfter med pukk og dreneringsledninger på bakside av bygg.

Anlagt aqvadren foran garasjeport samt nye avløpsrør fra garasje og ut.

2019 Opparbeidet lademuligheter for el-biler i garasje.

Utskifting av verandadører, samt stue og soveromsvinduer.

2017 Skiftet ventilasjonsmotor på tak

2014 Ferdigstilt rehabilitering av fasader.

2013 Skiftet tak og malt samtlige uteboder.

Påbegynt rehabilitering fasader.

2011 Totalrehabilitering av tak, og tilhørende avløpsrør.

2010 Oppføring av brannvegg ved VV beredere.

2009 Oppgradert lekeplass.

2009 Nye varmtvannsberedere.

2009 Reparert tak.

2006 Nytt porttelefonanlegg.

2006 Asfaltering av parkeringsplasser



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 631 Selskapsnavn: Skullerudenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

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
E-post: oef@obos.no

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