



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 665 837  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUDLIA  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

### 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, 20.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 296 064	1 292 889
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 296 064</b>	<b>1 292 889</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	9 000
Annen driftskostnad		1 318 592	2 652 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 384 642</b>	<b>2 718 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-88 578</b>	<b>-1 425 704</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 202	5 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 202</b>	<b>5 286</b>
Annen finanskostnad		62 034	44 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 034</b>	<b>44 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 832</b>	<b>-39 259</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 410	-1 464 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 497	67 497
Sum varige driftsmidler		58 497	67 497
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 497	67 497
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		282	27 284
Andre fordringer		43 894	153 263
Sum fordringer		44 176	180 546
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 332	703 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 332	703 278
Sum omløpsmidler		470 508	883 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>529 005</b>	<b>951 321</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</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>			
Udekket tap		894 067	745 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-894 067</b>	<b>-745 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-894 067</b>	<b>-745 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 390 949	1 525 812
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 390 949</b>	<b>1 525 812</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 390 949</b>	<b>1 525 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		293	414
Leverandørgjeld		16 136	153 916
Annen kortsiktig gjeld		15 693	16 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 122</b>	<b>171 165</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 071</b>	<b>1 696 977</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>529 005</b>	<b>951 321</b>



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære generalforsamling i Sameiet Skullerudlia bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 24.03.2021

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av 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

Årsmøtet åpnes 17.03.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 24.03.2021

**Selskapsnummer:** 7240 **Selskapsnavn:** Sameiet Skullerudlia

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### 2. Valg av protokollvitner: Kristine Wærnes Andresen og Jan Magne Eriksen Bae foreslås.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### 4. Fastsettelse av styrehonorar, kr 50 000. Beløpet er uendret fra i fjor.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### 5. Forslag til endring av husordensregel § 11. Forslagstekst side 14 i årsrapporten.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### 6. Valg av tillitsvalgte. Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Marianne Braadland-Konstali	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Janthra Sriban Haugen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Kristine Wærnes Andersen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Jan Magne Eriksen Bae	<input type="checkbox"/>
Medlem til valgkomité	Ivan Bergquist	<input type="checkbox"/>
Medlem til valgkomité	Renate Milford	<input type="checkbox"/>

Skjemaet sendes pr e-post senest 24.03.2021 slik at din deltagelse blir registrert til styret@skullerudlia.no. Alternativt kan skjemaet sendes/legges i postkassen til styreleder Steffen Sæther-Larsen, Skullerudbakken 112, 1188 Oslo.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steffen Sæther-Larsen	2020 – 2021
Styremedlem	Bjørn Tobias Borchsenius	2020 – 2022
Styremedlem	Silje Marthe Rokne Reisæter	2020 – 2022
Varamedlem	Kristine Wærnes Andersen	2020 – 2021
Varamedlem	Janthra Sriban Haugen	2020 – 2021

### Valgkomiteen

Renate Milford	2020 – 2021
Ivan Bergquist	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Skullerudlia

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Skullerudlia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999665837, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudbakken 90 - 148

Gårds- og bruksnummer:

168 85

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Skullerudlia 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. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Lekeplass

Styret fikk montert ny lekeplass mellom hus 3 og 4 sommeren 2020. Etter anbudsrunde med tre ulike leverandører falt valget tilslutt på Aktiv lek.

Styret er godt fornøyd med leverandør, gjennomføring og kvalitet. Lekeplassen ble raskt populær hos store og små. Styret søkte også om støtte til gjennomføring gjennom Obos sitt engasjement kalt Grønt Ansvar - som skal bidra til positive tiltak rettet mot miljø og uterom hos borettslag og sameier.

Her ble vi tildelt 15.000,- som var ett gledelig tilskudd Styret takker Obos for.

Det ble også montert lys på lekeplassen januar 2021 slik at området også kan brukes etter solen har gått ned.

### Garasjeport

Sommer 2020 byttet styret motor til garasjeporten.

Da hadde utgifter knyttet til reparasjon og vedlikehold pga sannsynlig underdimensjonering vært svært høye over lang tid. Leverandør ble Saco Teknikk som også har levert bommen opp mot husene.

### Elbilfaktura

Styret har nå gått over til to avlesninger pr år, 0104 og 0109. Dette gjør at beboerne får spredd utgiften litt over tid.

### Fasade

Siste rest av fasademaling ble utført våren 2020. Jobben er vel gjennomført av To malere. Det er nå lagt opp til fasadevask ca hvert 3.-4. år. Siste vask ble da gjennomført før maling vår 2019.

### Skadedyr

I tillegg til musefellene på området ble det i 2020 plassert ut 3 nye slagfeller for å få bukt med mye små mus rundt husene. Sameie har løpende avtale med Pelias på skadedyr.

### Selvaag

Tilbakeholdte midler fra overlevering står fortsatt på sperret konto da det ble oppdaget ny lekkasje i garasjen august 2019 etter at Selvaag hadde gravd opp ved fellesboden og inntrykket var at garasjen da var tørr. Anmodning fra Selvaag om utbetaling av midler januar 2020. Denne ble avvist fra styret sin side da avtalen var at garasjen skulle være tørr før midler ble utbetalt.

Styret følger opp saken videre.

### Dugnads- og festkomité

Følgende personer har sagt seg villig til å sitte i dugnads- og festkomiteen i år:

Dugnadskomité: Gro Christiansen og Jan-Inge Haugen

Festkomité: Krisin Eng, Helena Schie-Nikolaisen og Ane Sønsterud



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 296 064.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av elbillading og salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 384 642.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-148 410** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag på lån utgjør kr 134 863 i 2020.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 438 386.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnader er justert ned noe i budsjettet for 2021, basert på lavere faktiske kostnader enn forventet i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7 %.

### Lån

Sameiet Skullerudlia har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skullerudlia

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skullerudlia.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets 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 sameiet 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y453K-0CLHZ-NM600-PT11D-F2N0D-E7NMM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-05 06:57:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y453K-0CLHZ-NM600-PT11D-F2N0D-E7NMM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SAMEIET SKULLERUDLIA ORG.NR. 999 665 837, KUNDENR. 7240

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 239 480	1 233 336	1 243 000	1 294 000
Andre inntekter	3	56 584	59 553	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 296 064</b>	<b>1 292 889</b>	<b>1 293 000</b>	<b>1 294 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-9 000	-9 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 674	-5 808	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 798	-81 435	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-8 216	-4 523	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 490	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-516 868	-1 852 643	-391 000	-166 000
Forsikringer		-122 282	-114 183	-122 000	-131 000
Kommunale avgifter	9	-295 916	-275 193	-296 000	-298 000
Energi/fyring		-83 385	-103 835	-120 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 064	-109 066	-112 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-87 901	-105 858	-167 000	-152 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 384 642</b>	<b>-2 718 593</b>	<b>-1 367 000</b>	<b>-1 112 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-88 578</b>	<b>-1 425 704</b>	<b>-74 000</b>	<b>182 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 202	5 286	0	0
Finanskostnader	12	-62 034	-44 545	-69 000	-52 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 832</b>	<b>-39 259</b>	<b>-69 000</b>	<b>-52 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-148 410</b>	<b>-1 464 964</b>	<b>-143 000</b>	<b>130 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-719 307		
Udekket tap		-148 410	-745 656		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	58 497	67 497
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 497</b>	<b>67 497</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		135	0
Kundefordringer		282	27 284
Forskuddsførte kostnader		43 759	150 048
Andre kortsiktige fordringer		0	3 215
Driftskonto OBOS-banken		162 804	241 784
Sparekonto OBOS-banken		263 528	461 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>470 508</b>	<b>883 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>529 005</b>	<b>951 321</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-894 067	-745 656
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-894 067</b>	<b>-745 656</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 390 949	1 525 812
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 390 949</b>	<b>1 525 812</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 693	16 835
Leverandørgjeld		16 136	153 916
Påløpte renter		293	414
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 122</b>	<b>171 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>529 005</b>	<b>951 321</b>
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar	16	0	0

Oslo, 03.02.2021  
Styret i Sameiet Skullerudlia

Steffen Sæther-Larsen /s/

Bjørn Tobias Borchsenius /s/

Silje M. Rokne Reisæter /s/

**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**

Felleskostnader	1 018 656
TV/Bredbånd	111 960
Garasje	56 400
Filter	56 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 243 080</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 239 480</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	56
Lading av kjøretøy mm	40 207
Nøkler	16 320
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>56 584</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 674.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 216
Andre konsulentonorarer	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 216</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-113 516
Drift/vedlikehold elektro	-8 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-237 492
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 527
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 565
Kostnader dugnader	-1 110
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-516 868</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-166 887
Feieavgift	-6 638
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-295 916</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 594
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 098
Snørydding	-43 049
Gressklipping	-30 737



Årsabonnement nettside	-1 574
Trykksaker	-564
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-1 014
Bankgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-1 270
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-87 901</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 202</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 028
Renter på leverandørgjeld	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 034</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom	
Tilgang 2017	89 997
Avskrevet tidligere	-22 500
Avskrevet i år	-9 000
	58 497
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>58 497</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-9 000****NOTE: 14****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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

74 188

Nedbetalt i år

134 863

-1 390 949

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 390 949**

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



## Forslag til behandling

Forslag til endring av husordensregel § 11.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret har de siste årene sett en økning i at flere beboere oppbevarer gass, brannfarlige materialer, diverse løvsøre og skrot i garasjelegget. Med tanke på sikkerhet ser Styret med bekymring på utviklingen og har erfart at husordensreglene slik de er i dag ikke er tilstrekkelige. Styret mener at det er behov for at husordensreglene endres slik at det tydelig kommer frem hva som er tillatt å oppbevare i garasjelegget. Styret mener at ryddig oppbevaring av utstyr til eget kjøretøy er greit, men garasjeplassen er ikke en bod.

Slik lyder teksten i husordensreglenes § 11 Garasje/parkering i dag:

I garasjen må ikke gjenstander plasseres, slik at det hindrer parkering helt inn til vegg og dermed vanskeliggjør parkering for andre. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser.

Gjesteparkering skal bare brukes av gjester til sameiet for korttidsparkering og ikke brukes til permanent parkering (plassene utenfor port, samt plass nr. 1, 23 og 47). Maksimal parkeringstid på gjesteparkering er 48 timer. Ved brudd på parkeringsbestemmelsen kan styret etter advarsel fjerne bil for eiers regning.

Etter anmodning fra styret skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring. Brannfarlig materialer som maling, løsemidler o.l skal ikke oppbevares i garasjelegget. Det er ikke tillatt med store reparasjoner, oljeskift etc. inne i garasjen eller på sameiets område. Det er røyking forbudt i garasjelegget.

Fellesboden må holdes ren og i orden. Det er ikke tillatt å plassere avfall, sekker og kasser i fellesbod. Veien gjennom sameiet skal i hovedsak være bilfri. Varelevering, inn- utlesing av store mengder bagasje er tillatt, men vis hensyn til barn som leker og bestemmelser for ro i sameiet jfr. §1. Kjøring skal foregå i gangfart. Det er kun biler med HC-tillatelse som kan stå parkert på anviste HC-plasser. Utrykningskjøretøy skal alltid kunne komme seg frem.

Tap av systemnøkler/portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Kun styret har myndighet til å bestille nye eksemplarer. Det er ikke tillatt å benytte garasjelegget som lekeplass eller oppholdssted.

**På denne bakgrunn foreslår Styret følgende ny tekst i husordensregler § 11 Garasje / Parkering (endring er markert med fet og skråstilt skrift):**

I garasjen må ikke gjenstander plasseres, slik at det hindrer parkering helt inn til vegg og dermed vanskeliggjør parkering for andre. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser. Gjesteparkering skal bare brukes av gjester til sameiet for korttidsparkering og ikke brukes til permanent parkering (plassene utenfor port, samt plass nr. 1, 23 og 47). Maksimal parkeringstid på gjesteparkering er 48 timer. Ved brudd på parkeringsbestemmelsen kan styret etter advarsel fjerne bil for eiers regning.



Etter anmodning fra styret skal garasje plassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

***I felles garasjeanlegg er det kun kjøretøy som kan parkeres og tilbehør til eget kjøretøy som kan lagres. Med tilbehør menes f.eks. takboks, ski- og sykkelstativ, og dekk opphengt på vegg.***

***Det er også tillatt å plassere andre transportmidler, som eksempel motorsykkel, sykkel, sykkelvogn og barnevogn, på egen p-plass.***

***Det er ikke tillatt å montere eller ha løse hyller/reoler e.l.***

***Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget eller på sameiets område.***

***Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjeanlegget.***

***Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget.***

Det er røyking forbudt i garasjeanlegget.

***Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper til enhver tid er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.***

***Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.***

Fellesboden må holdes ren og i orden. Det er ikke tillatt å plassere avfall, sekker og kasser i fellesbod.

Veien gjennom sameiet skal i hovedsak være bilfri. *Kjøring i forbindelse med flytting, varelevering, inn- og utlesning av store mengder bagasje er tillatt, men vis hensyn til barn som leker og bestemmelser for ro i sameiet jfr. §1. Kjøring skal foregå i gangfart. Det er kun biler med HC-tillatelse som kan stå parkert på anviste HC-plasser. Utrykningskjøretøy skal alltid kunne komme seg frem.*

Tap av systemnøkler/portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Kun styret har myndighet til å bestille nye eksemplarer. Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

**Forslag til vedtak:**

Styrets forslag til ny tekst i husordensregel § 11 vedtas uten endringer.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 602725. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, 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.

### **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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

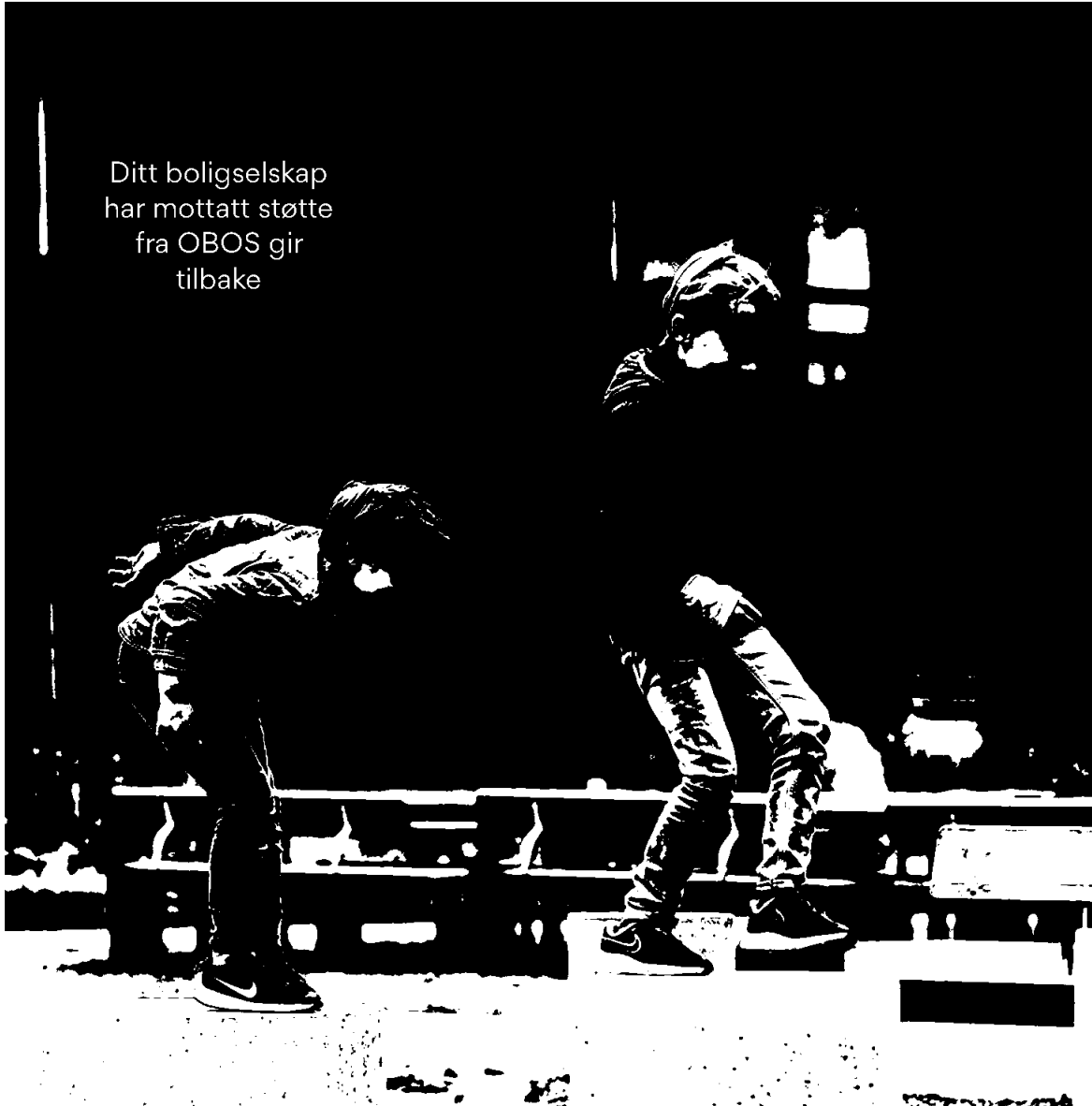
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)

