



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 608 309  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUD TORG SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 685 675	5 711 137
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 685 675</b>	<b>5 711 137</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	203 685
Annen driftskostnad		5 560 579	4 383 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 771 664</b>	<b>4 587 426</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-85 989</b>	<b>1 123 711</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 687	733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 687</b>	<b>733</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 687</b>	<b>733</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 302	1 124 444
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 449	6 626
Andre fordringer		355	19 758
Sum fordringer		1 804	26 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 482	1 526 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 482	1 526 086
Sum omløpsmidler		1 584 286	1 552 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 584 286</b>	<b>1 552 470</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital		1 101 681	1 185 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 101 681</b>	<b>1 185 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 101 681</b>	<b>1 185 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 438	288 127
Annen kortsiktig gjeld		404 167	78 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>482 604</b>	<b>366 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>482 604</b>	<b>366 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 584 286</b>	<b>1 552 470</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261774

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 608 309  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKULLERUD TORG SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 998 608 309  
SKULLERUD TORG SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 685 675	5 711 137
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 685 675</b>	<b>5 711 137</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	203 685
Annen driftskostnad		5 560 579	4 383 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 771 664</b>	<b>4 587 426</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-85 989</b>	<b>1 123 711</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 687	733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 687</b>	<b>733</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 687</b>	<b>733</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 302	1 124 444
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>



Organisasjonsnr: 998 608 309  
SKULLERUD TORG SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer	1 449		6 626
Andre fordringer	355		19 758
Sum fordringer	1 804		26 384

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 582 482		1 526 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 582 482		1 526 086

Sum omløpsmidler		1 584 286	1 552 470
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 584 286	1 552 470
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 101 681		1 185 983
Sum opptjent egenkapital	1 101 681		1 185 983



Sum egenkapital	1 101 681	1 185 983
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	78 438	288 127
Annen kortsiktig gjeld	404 167	78 360
Sum kortsiktig gjeld	482 604	366 487
Sum gjeld	482 604	366 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 584 286	1 552 470



Organisasjonsnr: 998 608 309  
SKULLERUD TORG SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7084 Skullerud Torg Sameie





## **Til seksjonseierne i Skullerud Torg Sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18:00 på Skullerudstua.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerud Torg Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Skullerud Torg Sameie  
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18:00 på Skullerudstua.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Begrense innkjøring på torget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 05.04.2022  
Styret i Skullerud Torg Sameie

Snorre Stjernen /s/      Rahab Njeri Kamau Hristovska /s/      Erik Sand /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Snorre Stjernen	Olaf Helsets Vei 1 A	2020 – 2022
Styremedlem	Rahab Njeri Kamau Hristovska	Olaf Helsets Vei 1 B	2021 – 2023
Styremedlem	Erik Sand	Olaf Helsets Vei 1 C	2020 – 2022
Varamedlem	Kristin Reitan	Olaf Helsets Vei 1 B	2021 – 2023
Varamedlem	Knut Erik Tvinde	Olaf Helsets Vei 1 B	2021 – 2023

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

### Generelle opplysninger om Skullerud Torg Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Skullerud Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998608309, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Olaf Helsets Vei 1 A  
Olaf Helsets Vei 1 B  
Olaf Helsets Vei 1 C

Gårds- og bruksnummer:

168 98

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

Skullerud Torg Sameie 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

Det har vært nok et krevende år for å avholde møter men vi har hatt 11 ordinære styremøter i perioden, samt en rekke arbeidsmøter, befaringer, gjennomgang og fornying av serviceavtaler. I tillegg har styret behandlet saker fortløpende per epost.

Styret består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Alle i styret, inklusive varamedlemmene, har bidratt like mye for å håndtere de ulike sakene underveis. Samarbeidet har fungert godt. Hvert medlem har hovedansvar for sine saksområder, slik at saker kan avklares uten at hele styret er samlet. Denne modellen har fungert bra.

Styret har delt ut infoskriv i postkassene til alle beboere, som også sendes i posten til de sameierne som leier ut leiligheten sin.



Tematisk inndeling av styrets arbeid:

### **Næringsseksjoner**

Lav aktivitet på grunn av koronarestriksjoner.

### **Ventilasjon**

Sushien har satt inn en større ultrafiolett lampe som har minket lukt i området rundt torget.

### **Radiatorer**

Vi har hatt utfordringer med varme i radiatorene og lav gjennomstrømning av vannet som går i anlegget vårt. Vi har hatt service på pumpene og anlegget er bedre enn det har vært siden det var nytt.

### **Gjesteparkering**

Det er maks parkeringstid på 4 timer i døgnet.

De som parkerer utover makstid ilegges parkeringsgebyr, og styret minner om at det er gratis parkering ved Skullerudstua.

### **Elbillading**

Vi har hatt et møte ang. elbillading i garasjen.

Det har vært noen utfordringer rundt softwaren på anlegget, men dette skal være rettet nå.

### **Etablering av Hagegruppe**

Hagegruppen eksisterer fortsatt, og ønsker flere som kan hjelpe til med små oppgraderinger og vedlikehold på området til sameie.

Sameiets første dugnad er gjennomført og vi håper dette kan bli en tradisjon.

### **Julegrantenning**

1 desember hadde vi julegrantenning for beboerne i sameiet og julenisse for de minste.

### **Beboerportal Vibbo**

Det er nye regler for Vibbo, de som ikke ønsker å være der må selv gi beskjed om dette.

### **Skadedyr**

Vi har fortsatt noen problemer med rotter i sameiet, og det står rotefeller med rottegift rundt i sameiet.

Vi har derfor vært spesielt flinke til å holde det rent rundt søppelkassene så dette ikke utvikler seg.

Det må ikke legges ut mat til fuglene for dette øker mattilgangen for rottene.

Sameiet gir ut limfeller til beboere som observerer skjeggkre i egne leiligheter eller fellesarealer. Det har ikke vært rapportert om store forekomster i den senere tid

### **Bredbånd**

Vi har tv/ bredbåndsavtale med Telia (GET) i et år til, og starter forhandlinger om en ny avtale utover høsten.

### **Serviceavtaler**

Ventilasjon:	Solheim og Larsen
Brannvarslingsanlegg:	Hedengren Security
Heis:	Starlift
Elektro	Oneco AS



Garasjeport: Nassau  
Garasjeovervåking: Securitas  
TV/Internett: Telia  
Elbillading Mer  
Vask Karlsens vaktmestertjeneste  
OBOS Vaktmestertjenester: Morten Grøn er sameiets vaktmester og gjør en kjempejobb.  
Karlsens vaktmestertjeneste har ansvar for uteanlegget og garasjevask.

**Diverse mindre saker som styret har behandlet gjennom styreperioden**

- Fjernet ulovlig avfall/søppel henlagt utenfor konteinerne med fakturering av beboerne
- Garasjevask
- Behandling av innkommende saker fra beboere.
- Oppgradering av torget med lys og krakker  
Utskifting av brannsentral og nød/ ledelys  
Malt inngangspartier



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 685 675.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekter fra ladepunkt ikke er fullt hensyntatt i budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 771 664. Dette er omtrent som budsjettert, men det er brukt 360 000 kr mer på energi og 390 000 mindre på vedlikehold. Det var budsjettert 60 000 kr til konsulenthonorar for vedlikeholdsplan, men kostnaden er forskjøvet til 2022.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 84 302 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 101 682.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 inklusive 250 000 til spesielt vedlikehold, sparing eller uforutsette kostnader. Vedlikeholdsbudsjettet er basert på et typisk gjennomsnitt av kostnader til løpende vedlikehold og service de senere år.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har lagt til grunn at kostnadene for fjernvarme blir om lag som innbetalingene fra sameierne. Historisk sett er det innbetalt litt mer enn nødvendig. Det er derfor forsvarlig med et underskudd i år. For øyeblikket har vi en gunstig strømvtalesom gir lavere kostnader enn vanlig på grunn av at offentlig støtte gis uavhengig av vår avtalte kraftpris.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerud Torg Sameie.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnader fra 1. juli 2022:

Hus B/C og næringslokalene får et tillegg på 1 kr pr kvm og måned.

Garasjeleien settes ned fra 180 til 150 kr pr mnd.

TV/bredbånd settes opp fra 580 til 597 kr pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Skullerud Torg Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerud Torg Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: TTLWF-8N6KA-ZHO0D-E41UA-GHG1J-HDU0Q



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 18:06:58 UTC



Penneo document key: TTLWF-8N6KA-ZHOOD-E4TUA-GHGTJ-HDUOQ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 643 372	5 500 650	5 644 000	5 711 000
Ladepunkt		41 102	13 743	0	60 000
Andre inntekter	3	1 201	196 744	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 685 675</b>	<b>5 711 137</b>	<b>5 669 000</b>	<b>5 771 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 085	-18 685	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-13 121	-12 536	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-210 513	-204 680	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-1 061	-14 097	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-802 506	-607 399	-1 090 000	-1 000 000
Forsikringer		-328 347	-317 877	-330 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-932 270	-938 756	-950 000	-970 000
Energi/fyring	10	-1 770 862	-829 877	-1 400 000	-1 378 000
TV-anlegg/bredbånd		-927 792	-920 413	-928 000	-960 000
Andre driftskostnader	11	-574 107	-538 106	-570 000	-570 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 771 664</b>	<b>-4 587 426</b>	<b>-5 762 000</b>	<b>-5 727 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-85 989</b>	<b>1 123 711</b>	<b>-93 000</b>	<b>44 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 687	733	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 687</b>	<b>733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-84 302</b>	<b>1 124 444</b>	<b>-93 000</b>	<b>44 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 124 444		
Fra opptjent egenkapital		-84 302	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		355	8 231
Kundefordringer		1 449	6 626
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 528
Driftskonto OBOS-banken		1 128 565	523 498
Sparekonto OBOS-banken		453 917	1 002 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 584 286</b>	<b>1 552 470</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 584 286</b>	<b>1 552 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	1 101 681	1 185 983
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 101 681</b>	<b>1 185 983</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 040	78 360
Leverandørgjeld		78 438	288 127
Annen kortsiktig gjeld	14	314 127	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>482 604</b>	<b>366 487</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 584 286</b>	<b>1 552 470</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslø, 05.04.2022  
Styret i Skullerud Torg Sameie

Snorre Stjernen /s/

Rahab Njeri Kamau Hristovska /s/Erik Sand /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 Hus A	1 196 166
Garasjeleie	300 240
Fjernvarme Hus BC	732 600
Felleskostnader Næring	127 746
Strøm EI-bil	600
Ekstra bod HA	10 800
Fjernvarme Hus A	446 028
Ekstra bod BC	3 600
Felleskostnader Hus BC	1 897 332
Kabel-TV Hus A	364 428
Kabel-TV Hus BC	563 832
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 643 372</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
Nøkler	250
Portåpner	950
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 201</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-26 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 085</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 2020/2021, og er på kr 185 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 772, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 121.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 061
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 061</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-78 512
Drift/vedlikehold VVS	-82 233
Drift/vedlikehold elektro	-39 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 658
Drift/vedlikehold heisanlegg	-202 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-270 628
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 135
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 259
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-802 506</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-562 777
Renovasjonsavgift	-369 493
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-932 270</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-305 249
Fjernvarme	-1 465 613
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 770 862</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 053
Vaktmestertjenester	-250 390
Vakthold	-47 033
Renhold ved firmaer	-107 811
Snørydding	-137 586
Andre fremmede tjenester	-154
Trykksaker	-2 627
Andre kostnader tillitsvalgte	-772
Andre kontorkostnader	-1 432
Porto	-2 018
Bank- og kortgebyr	-4 723
Velferdskostnader	-6 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-574 107</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	358
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 687</b>

**NOTE: 13****OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB EK		Resultat		UB EK
Bygg A Boligseksjonene (HA)	483 696	-	24 995		458 751
Bygg A Næringsseksjonene (NÆ)	25 263		8 998		34 261
Bygg B og C (BC)	734 480	-	95 398		639 082
Garasjeseksjonen (GA)	- 57 456		27 043	-	30 413
	1 185 983	-	84 302		1 101 681
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					<b>1 101 681</b>

IB 2021 er korrigert pga feil innbyrdes fordeling på noten i 2020



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer

-314 127

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-314 127**



## INNKOMNE FORSLAG

### Sak A: Begrense innkjøring på torget

Forslag fremmet av: Styret

**Saksfremstilling:** Styret ønsker å begrense innkjøring på torget og dermed tilgang forbi lekeplass. Det er ønske om å bedre sikkerheten og at dekket hvor de kjører ikke er beregnet for store biler. Styret ønsker derfor å sette opp bom inn til torget, slik at bare ambulanse og brannbiler får tilgang.

**Krav til flertall:** To tredjedels flertall

**Forslag til vedtak:** Sette opp bom ved innkjøringen til torget slik at bare ambulanse og brannbiler får tilgang.



## Skullerud Torg

### Valgkomitéens innstilling mars 2022

Følgende personer er på valg i 2022:

Leder: Snorre Stjerne

Styremedlem: Erik Sand

I tillegg vil styremedlem Rahab Njeri Kamau flytte i nær fremtid og må erstattes:

### Valgkomitéens innstilling er som følger:

Leder: Snorre Stjernen. Gjenvalg for to år.

Styremedlem etter Erik Sand: Varamedlem Knut Tvinde velges som styremedlem for to år.

Styremedlem etter Rahab Njeri Kamau: Varamedlem Kristin Reitan velges som styremedlem for ett år.

Nytt varamedlem: Kari Hafstad velges for ett år. (Tel: 470 10 472)

Nytt varamedlem: Bo Abrahamsson velges for ett år. (Tel. 922 17 857)

Valgkomitéen har vært i kontakt med alle de foreslåtte kandidatene.

Oslo 14.3.2022

Valgkomitéen

Petter Odlang (913 39 257)  
(sign)

Hans Martin Falch-Nielsen (922 95 745)  
(sign)



## Annem 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.

### Vaktmester

Skullerud Torg Sameie har avtale med Karlsens vaktmestertjenester og Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Karlsens vaktmestertjeneste om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596953. 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.

### **Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21 54 54 54

### **Bærekraft**

*Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.*



7084 Skullerud Torg Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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