



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 055 092
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985055092

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 480	1 371 000
Sum inntekter		1 417 480	1 371 000
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		924 609	814 349
Sum kostnader		1 002 197	891 937
Driftsresultat		415 283	479 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 106	4 872
Sum finansinntekter		6 106	4 872
Annen finanskostnad		422 994	362 374
Sum finanskostnader		422 994	362 374
Netto finans		-416 888	-357 502
Resultat før skattekostnad		-1 605	121 562
Årsresultat		-1 605	121 562
Totalresultat		-1 605	121 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 605	121 562
Sum overføringer og disponeringer		-1 605	121 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 453 195	29 434 464
Sum varige driftsmidler		29 453 195	29 434 464
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 453 195	29 434 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 812	18 216
Sum fordringer		29 812	18 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		388 318	487 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 318	487 721
Sum omløpsmidler		418 130	505 937
SUM EIENDELER		29 871 325	29 940 401

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 110 924	2 112 529
Sum opptjent egenkapital		2 110 924	2 112 529
Sum egenkapital		2 113 324	2 114 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 898 750	6 972 977
Øvrig langsiktig gjeld		20 807 600	20 807 600
Sum annen langsiktig gjeld		27 706 350	27 780 577
Sum langsiktig gjeld		27 706 350	27 780 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 300	41 792
Leverandørgjeld		3 445	3 103
Annen kortsiktig gjeld		45 906	
Sum kortsiktig gjeld		51 651	44 895
Sum gjeld		27 758 001	27 825 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 871 325	29 940 401



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426382

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 055 092
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 985 055 092
SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 480	1 371 000
Sum inntekter		1 417 480	1 371 000
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		924 609	814 349
Sum kostnader		1 002 197	891 937
Driftsresultat		415 283	479 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 106	4 872
Sum finansinntekter		6 106	4 872
Annen finanskostnad		422 994	362 374
Sum finanskostnader		422 994	362 374
Netto finans		-416 888	-357 502
Resultat før skattekostnad		-1 605	121 562
Årsresultat		-1 605	121 562
Totalresultat		-1 605	121 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 605	121 562
Sum overføringer og disponeringer		-1 605	121 562



Organisasjonsnr: 985 055 092
SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		29 453 195	29 434 464
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 453 195	29 434 464
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 812	18 216
Sum fordringer		29 812	18 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 318	487 721
Sum omløpsmidler		418 130	505 937
SUM EIENDELER		29 871 325	29 940 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		2 110 924	2 112 529



Sum opptjent egenkapital	2 110 924	2 112 529
Sum egenkapital	2 113 324	2 114 929
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 898 750	6 972 977
Øvrig langsiktig gjeld	20 807 600	20 807 600
Sum annen langsiktig gjeld	27 706 350	27 780 577
Sum langsiktig gjeld	27 706 350	27 780 577
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 300	41 792
Leverandørgjeld	3 445	3 103
Annen kortsiktig gjeld	45 906	
Sum kortsiktig gjeld	51 651	44 895
Sum gjeld	27 758 001	27 825 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 871 325	29 940 401



Organisasjonsnr: 985 055 092
SKULLERUDBAKKEN 8-10 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 2025

Innkalling

S.nr. 5446

SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SKULLERUDBAKKEN 8-10 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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Langerud sykehjem .

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. Finansiering av vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDBAKKEN 8-10 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tahir fra OBOS 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 Tahir fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble (velges i møte) og (velges i møte) foreslått.



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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5446 Skullerudbakken 8-10 Brl.pdf
- 2. 5446 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 68 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Webjørnsen

Sak 8

Finansiering av vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sammen med Obos hatt møte der vi har energikartlagt våre bygg. Vi har nå energimerke rød E. Eu's krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035.

Se vedlegget for de ulike tiltakene som foreslås.

Styrets innstilling

Styret forslager at vi tar opp et lån på 1 500 000,- med 15 års betalingstid. Dette øker fellesutgiftene med 460,- når vi medregner rentefradraget. Ved skifte til luft til luft varmepumpe beregner man at på vår boligmasse at man bruker 7 904 kwh ved skifte til varmepumpe så vil dette gå ned til 4 661 kwh. Noe som gir en besparelse på 3 243 kwh. Ved en strømkostnad på 1,50 utgjør dette kr. 4 865,-. Hvis vi tar utgangspunkt i disse tallene så vil dette gi en årlig merkostnad på 655,-

Forslag til vedtak

Det tas opp et lån på 1.500.000 kr for finansiering av vedlikehold.

Vedlegg

3. 5446 sak årsmøte.pdf

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:58:06 UTC



Penneo DokumentID: Y2PEF-8EEAT-EAFMP-K5YL2-BCJUN-YWZK6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller ved å bruke den digitale valideringsverktøy for digitale signaturer.

7 av 18



SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		461 042	433 875
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 605	121 562
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-74 227	-85 275
Økning egenkapital i fellesanlegg		-18 731	-9 121
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-94 563	27 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		366 479	461 042
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		418 130	505 937
Kortsiktig gjeld		-51 651	-44 895
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		366 479	461 042



SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 480	1 371 000	1 424 000	1 446 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 417 480	1 371 000	1 424 000	1 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 588	-9 588	-9 588	-9 588
Styrehonorar	4	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-6 276	-7 471	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-59 408	-56 498	-59 000	-62 500
Konsulenthonorar	6	-7 751	-6 125	-5 000	-4 500
Drift og vedlikehold	7	-66 248	-86 199	-180 000	-72 500
Forsikringer		-81 546	-70 358	-73 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-223 282	-193 133	-229 000	-244 275
Garasjer		0	0	-122 400	0
Kostnader sameie	16	-184 652	-113 437	-4 000	-122 400
TV-anlegg/bredbånd		-224 472	-207 077	-228 000	-238 000
Andre driftskostnader	9	-70 973	-74 051	-73 400	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 002 197	-891 937	-1 059 888	-970 263
DRIFTSRESULTAT		415 283	479 063	364 112	475 737
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 106	4 872	800	3 000
Finanskostnader	11	-422 994	-362 374	-413 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-416 888	-357 502	-412 200	-397 000
ÅRSRESULTAT		-1 605	121 562	-48 088	78 737
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	121 562		
Fra opptjent egenkapital		-1 605	0		



SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 180 200	26 180 200
Tomt		3 225 000	3 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	47 995	29 264
SUM ANLEGGSMIDLER		29 453 195	29 434 464
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 420	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 392	18 216
Driftskonto OBOS-banken		269 777	373 314
Sparekonto OBOS-banken		118 541	114 406
SUM OMLØPSMIDLER		418 130	505 937
SUM EIENDELER		29 871 325	29 940 401
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		2 110 924	2 112 529
SUM EGENKAPITAL		2 113 324	2 114 929
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 898 750	6 972 977
Borettsinnskudd	14	20 807 600	20 807 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 706 350	27 780 577
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 906	0
Leverandørgjeld		3 445	3 103
Påløpte renter		2 300	36 400
Påløpte avdrag		0	5 392
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 651	44 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 871 325	29 940 401
Pantstillelse	15	29 807 600	29 807 600
Garantiansvar	16	127 729	111 350
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag			
Kjell Webjørnsen	Ole Harald Heggen	Stian Andre W. Heiberg	

**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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 172 968
Garasjeleie	122 400
Internett	122 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 417 480

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 68 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 330, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 276.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 751
SUM KONSULENTHONORAR	-7 751

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 364
Drift/vedlikehold elektro	-19 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 778
Kostnader dugnader	-2 116
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 248

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 390
Renovasjonsavgift	-95 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 282

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 010
Container	-5 838
Verktøy og redskaper	-3 371
Driftsmateriell	-2 593
Renhold ved firmaer	-24 155
Snørydding	-18 909
Andre fremmede tjenester	-1 920
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 330
Andre kontorkostnader	-2 244
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 475
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 973

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
Andre renteinntekter	618
SUM FINANSINNEKTER	6 106

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-422 994
SUM FINANSKOSTNADER	-422 994

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2002	25 215 200
Tillegg på bygninger	965 000
SUM BYGNINGER	26 180 200

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.168/bnr.130

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2019	-7 475 000
Nedbetalt tidligere	502 023
Nedbetalt i år	74 227
	-6 898 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 898 750

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-20 807 600
SUM BORETTINNSKUDD	-20 807 600

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 807 600
Pantelån	6 898 750
TOTALT	27 706 350

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 180 200
Tomt	3 225 000
TOTALT	29 405 200



NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 24/104 deler av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasjesameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 127 729.

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasjesameiet er inntatt under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Sak 1:

Styret har sammen med Obos hatt møte der vi har energikartlagt våre bygg. Vi har nå energimerke rød E. Eu's krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035.

Varmepumpe luft til luft har en levetid på ca.15 år

Prisen på en luft-til-luft-varmepumpe avhenger av merke, modell og hvor avansert den er. De kraftigste modellene med tidsstyring og temperaturkontroll er naturlig nok dyrere enn de enkle som kun har termostat. Gode varmepumper koster normalt 18-30.000 kroner inkludert montering. + varmepumpe hus.

Ved 1 kwh. Strøm får man gjerne 2,5-3,5 kwh varmeenergi tilbake. Dvs. reduksjon i forbruket. at varmen blir fordelt jevnere i leiligheten.

Gode grunner til å velge luft-til-luft-varmepumpe:

- Er lett å installere, og kan benyttes i de fleste boliger.
- Har termostatstyring som gir reduserte strømkostnader.
- Koster relativt lite med tanke på hvor mye energi du sparer.
- Kan kjøres i revers, og dermed fungere som aircondition.
- Sørger for jevn varme og filtrerer vekk støvpartikler.
-

Lønnsomhetsberegning. Strømkostnader fremover er vanskelig å spå men et forbruk på 7 900 kwh. (som er på vår leilighet størrelse i Oslo) vil en besparelse være 3 250 kwh. Ved høyere forbruk vil besparelsen bli høyere.

Ved å montere varmepumpe så vil energimerke gå ifra rød E til gul D noe som gir energibesparelse på 19 % og Eu-direktivet har satt at dette skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035. ved å skifte vindu vil vi få energimerke C.

Male bygget

Bordkledning yttervegg bør overflatebehandles hvert 8-12 år, styret har satt at dette bør gjøres innen 2027.

Vinduer

I 2019 ble vinduene i 3 etasje byttet dette bør nå gjøres i 1 og 2 etasje da det begynner å bli slitasje på disse med punkterte glass. Trevindu bør overflatebehandles hvert 6 år, Maling kan fås av styret. Den enkelte beboer bør utføre kontinuerlig vedlikehold av hengsler, lukkemekanisme og tetningslister hvert 5 år.



Majoriteten av vinduene og dørene i boligselskapet er hovedsakelig fra byggeår 2002. Boligselskapet gjennomførte et vindu og balkongdørprosjekt i 2019. Under dette prosjektet ble vinduene og balkongdørene, til leilighetene i tredje etasje som ikke har innglassert balkong skiftet. De originale vinduene har en estimert U-verdi på 1,6 W/m²K. Vinduene som ble skiftet i 2019 har en U-verdi på 1,0 W/m²K. Til sammenligning skal nye vinduer i dag ha en U-verdi på 0,8 – 1,2 W/m²K, i henhold til TEK 17.

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene.

Ved utskifting av originale vinduer og luft til luft varmepumpe vil byggene ha energimerke C

Styret forslag er at vi tar opp et lån på 1 500 000,- med 15 års betalingstid. Dette øker fellesutgiftene med 460,- når vi medregner rentefradraget. Ved skifte til luft til luft varmepumpe beregner man at på vår boligmasse at man bruker 7 904 kwh ved skifte til varmepumpe så vil dette gå ned til 4 661 kwh. Noe som gir en besparelse på 3 243 kwh. Ved en strømkostnad på 1,50 utgjør dette kr. 4 865,-. Hvis vi tar utgangspunkt i disse tallene så vil dette gi en årlig merkostnad på 655,-



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5446 Selskapsnavn: SKULLERUDBAKKEN 8-10 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: _____



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.