



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 535 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 192 952	1 962 857
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 192 952</b>	<b>1 962 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 399	55 699
Annen driftskostnad		1 182 751	704 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 256 150</b>	<b>760 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>936 802</b>	<b>1 202 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 592	2 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 592</b>	<b>2 659</b>
Annen finanskostnad		296 628	122 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 628</b>	<b>122 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 036</b>	<b>-119 596</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 767	1 083 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 518 822	42 555 519
Sum varige driftsmidler		42 518 822	42 555 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 518 822	42 555 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		166	7 097
Andre fordringer		34 884	91 684
Sum fordringer		35 050	98 781
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 905	863 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 905	863 794
Sum omløpsmidler		800 954	962 576
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 143 540	24 492 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 143 540</b>	<b>24 492 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 238 540</b>	<b>24 587 773</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		8 926 931	9 760 656
Øvrig langsiktig gjeld		8 525 500	8 525 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 452 431</b>	<b>18 286 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 452 431</b>	<b>18 286 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		572 399	518 914
Leverandørgjeld		1 259	59 757
Skyldige offentlige avgifter		1 901	3 283
Annen kortsiktig gjeld		53 246	62 211
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>628 805</b>	<b>644 165</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 081 236</b>	<b>18 930 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379483

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 535 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 988 535 249  
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 192 952	1 962 857
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 192 952</b>	<b>1 962 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		73 399	55 699
Annen driftskostnad		1 182 751	704 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 256 150</b>	<b>760 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>936 802</b>	<b>1 202 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 592	2 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 592</b>	<b>2 659</b>
Annen finanskostnad		296 628	122 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 628</b>	<b>122 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 036</b>	<b>-119 596</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 767	1 083 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>



Organisasjonsnr: 988 535 249  
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		42 518 822	42 555 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 518 822	42 555 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		166	7 097
Andre fordringer		34 884	91 684
Sum fordringer		35 050	98 781
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 905	863 794
Sum omløpsmidler		800 954	962 576
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	25 143 540	24 492 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>25 143 540</b>	<b>24 492 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>25 238 540</b>	<b>24 587 773</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 926 931	9 760 656
Øvrig langsiktig gjeld	8 525 500	8 525 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 452 431</b>	<b>18 286 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 452 431</b>	<b>18 286 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	572 399	518 914
Leverandørgjeld	1 259	59 757
Skyldige offentlige avgifter	1 901	3 283
Annen kortsiktig gjeld	53 246	62 211
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>628 805</b>	<b>644 165</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 081 236</b>	<b>18 930 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>



Organisasjonsnr: 988 535 249  
SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5681

Skullerudløkka Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Skullerudløkka 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:

22. april 2024 kl. 17:30, Styrerommet i 1 etasje.

### 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. Anlegge blomstereng på deler av fellesareal
8. Dato for dugnad annonseres tidligere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerudløkka Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Asgeir Tanum 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  
Fører av protokollen og protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

1. 5681 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-



Sak 7

## Anlegge blomstereng på deler av fellesareal

Forslag fremmet av:

Johanne Blomdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret tar opp med styret i utomhus å anlegge blomstereng på deler av fellesareal der det i dag er gress, f.eks. bakken ned fra gangveien på baksiden av nummer 1. Blomstereng motvirker insektsdød, er tørkeresistent, krever lite vedlikehold og er, ikke minst, pent å se på.

Forslag til vedtak

Styret tar opp dette med styret i utomhus sameiet

Sak 8

## Dato for dugnad annonseres tidligere

Forslag fremmet av:

Johanne Blomdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dato for dugnad annonseres tidligere. Helst to måneder før, men går ikke det så minst en måned i forkant. Sånn som det er nå annonseres dugnaden ofte bare 14 dager før og da står vi i fare for at mange som vil delta på dugnaden allerede har lagt planer de ikke får flyttet.

Forslag til vedtak

Styret formidler forslaget til styret i utomhus sameiet.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Jønsson



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Olav Thorsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen kandidater Ingen kandidater



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy Jønsson (på valg)	Skullerudskogen 17 B
Styremedlem	Ole M Skog	Skullerudskogen 15A
Styremedlem	Finn Olav Thorsen (på valg)	Skullerudskogen 17 A
Varamedlem	Johanne Thorsdatter Blomdal (på valg)	Skullerudskogen 15 D
Varamedlem	Torild Gommæs	Skullerudskogen 13 E

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Skullerudløkka Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Skullerudløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988535249, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168      146

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skullerudløkka Borettslag har en ansatt i ca. 5% stilling (trappevask hver 14. dag).

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter gjennom året. Styret har fulgt opp maling av borettslaget utvendig. Styret har skiftet flere av avtrekksviftene på taket. Ellers har det vært generell oppfølging av borettslaget og henvendelser fra beboere gjennom året.

Efter at balkongene har fått skiftet gulvene og borettslaget har blitt malt utvendig kan vi ikke se at det er noen større utgifter for borettslaget de neste 3 årene. Vi har klart å ta begge disse kostnadene uten å ta opp lån.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at felleskostnadene ble økt i juli og kostnader kabel-TV korrigerert i februar.

Driftskostnadene i 2023 var høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og en malerjobb av Engers Malerfirma AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte rentesatser i 2023.

### Resultat

Årets resultat, kr 650 767,-, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, kr 172 149,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

**Forsikring**

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

**Lån**

Skullerudløkka Borettslag har lån i Husbanken og innfrielsesdato er 01.07.2032.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JCVNV-QN03U-7WSIE-EBESN-3PZHL-SIEZF



## SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 535 249, KUNDENR. 5681

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>318 410</b>	<b>152 420</b>	<b>318 410</b>	<b>172 149</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		650 767	1 083 145	-221 400	1 057 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-833 725	-902 824	-1 700 000	-900 438
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		36 697	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-14 331		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-146 261</b>	<b>165 990</b>	<b>-1 921 400</b>	<b>157 062</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>172 149</b>	<b>318 411</b>	<b>-1 602 990</b>	<b>329 212</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		800 954	962 576		
Kortsiktig gjeld		-628 805	-644 165		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>172 149</b>	<b>318 411</b>		



## SKULLERUDLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 535 249, KUNDENR. 5681

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 127 989	1 029 895	0	1 145 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 064 963	932 892	1 035 600	1 167 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 192 952</b>	<b>1 962 857</b>	<b>1 035 600</b>	<b>2 312 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-33 399	-15 699	-6 000	-41 500
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 761	-6 157	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 831	-83 480	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-12 927	-3 620	-4 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-477 476	-41 482	-205 000	-100 000
Forsikringer		-71 526	-67 996	-86 000	-78 500
Kommunale avgifter	8	-160 531	-134 412	-150 000	-187 000
Kostnader sameie	20	-103 083	-54 298	-68 000	-69 000
Energi/fyring	9	-121 887	-163 080	-210 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 132	-114 748	-125 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-6 596	-35 144	-14 000	-12 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 256 150</b>	<b>-760 116</b>	<b>-1 004 000</b>	<b>-948 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>936 802</b>	<b>1 202 741</b>	<b>31 600</b>	<b>1 363 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 592	2 659	0	2 000
Finanskostnader	12	-296 628	-122 255	-253 000	-308 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-286 036</b>	<b>-119 596</b>	<b>-253 000</b>	<b>-306 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>650 767</b>	<b>1 083 145</b>	<b>-221 400</b>	<b>1 057 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		650 767	0		
Til annen egenkapital		0	1 083 145		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 576 500	37 576 500
Tomt		4 873 500	4 873 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	68 822	105 519
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>42 518 822</b>	<b>42 555 519</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		166	7 097
Forskuddsbetalte kostnader		34 884	91 684
Driftskonto OBOS-banken		702 615	557 613
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 020	2 040
Sparekonto OBOS-banken		62 270	304 141
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>800 954</b>	<b>962 576</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 5 000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital	14	25 143 540	24 492 773
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>25 238 540</b>	<b>24 587 773</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 926 931	9 760 656
Borettsinnskudd	16	8 525 500	8 525 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 452 431</b>	<b>18 286 156</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 333	43 550
Leverandørgjeld		1 259	59 757
Skyldige offentlige avgifter	17	1 901	3 283
Påløpte renter		162 606	74 413
Påløpte avdrag		409 793	444 501
Annen kortsiktig gjeld	18	31 913	18 661
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>628 805</b>	<b>644 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 319 776</b>	<b>43 518 094</b>
Pantstillelse	19	42 736 195	42 736 195
Garantiansvar	20	800 866	557 019

Oslo, 14.03.2024

Styret i Skullerudløkka Borettslag

Tommy Jønsson /s/

Ole M. Skog /s/

Finn Olav Thorsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	933 924
Kabel-tv	131 039
Kapitalkostnader IN I	1 116 669
Reg.kapitalkostnader IN I	11 320
Overført til kapitalkostnader	-1 127 989
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 064 963</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 077
Påløpte feriepenger	-2 252
Arbeidsgiveravgift	-9 070
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 399</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 761.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 927
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 927</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Engers Malerfirma AS	-419 800
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-419 800</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-10 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 432
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 973
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-477 476</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 149
Renovasjonsavgift	-56 381
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-160 531</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 887
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-121 887</b>

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

Container	-3 855
Annet driftsmateriale	-225
Andre fremmede tjenester	-288
Bank- og kortgebyr	-2 264
Øreavrunding	35
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 596</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
Andre renteinntekter	170
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 592</b>

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

Pantegjeldsrenter	-294 264
Andre rentekostnader	-2 364
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-296 628</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	37 576 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 576 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.168/bnr.146

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 829 253
Egenkapital fra IN tidligere	12 669 309
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-7 355 022
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>25 143 540</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig, 2001	-33 951 195
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 521 230
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	833 725
Nedbetalt tidligere, IN	12 669 309
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 926 931
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 926 931</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-8 525 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 525 500</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 020
Skyldig arbeidsgiveravgift	-881
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 901</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-2 252
Avregningskonto	-19
Annenn kortsiktig gjeld	-29 642
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 913</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 525 500
Pantelån	8 926 931
Påløpte avdrag	409 793
Beregnete IN-forpliktelser	5 314 287
<b>TOTALT</b>	<b>23 176 511</b>

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

Bygninger	37 576 500
Tomt	4 873 500
<b>TOTALT</b>	<b>42 450 000</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 21,61 % av Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie og utgjør kr 800 866. Selskapets andel i Skullerudhagen Parkering og Utomhus Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Skullerudhagen Parkering og Utomhus sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565804. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vedlikehold verandaer
2013 - 2013	Maling av fasade



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 5681 Selskapsnavn: Skullerudløkka 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: \_\_\_\_\_

21 av 22

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.