



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	965 035 990
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SKARPHAGA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		744 384	715 728
Sum inntekter		744 384	715 728
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		594 113	842 778
Sum kostnader		628 343	877 008
Driftsresultat		116 041	-161 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 263	1 010
Sum finansinntekter		3 263	1 010
Annen finanskostnad		110 723	60 264
Sum finanskostnader		110 723	60 264
Netto finans		-107 460	-59 254
Resultat før skattekostnad		8 581	-220 534
Årsresultat		8 581	-220 534
Totalresultat		8 581	-220 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 581	-220 534
Sum overføringer og disponeringer		8 581	-220 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 817 094	8 817 094
Sum varige driftsmidler		8 817 094	8 817 094
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		8 829 403	8 825 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 377	10 272
Sum fordringer		73 377	10 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		341 847	438 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		341 847	438 075
Sum omløpsmidler		415 224	448 347
SUM EIENDELER		9 244 628	9 274 060

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 182 787	2 174 206
Sum opptjent egenkapital		2 182 787	2 174 206
Sum egenkapital		2 183 587	2 175 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 370 511	2 412 870
Øvrig langsiktig gjeld		4 688 007	4 684 577
Sum annen langsiktig gjeld		7 058 518	7 097 447
Sum langsiktig gjeld		7 058 518	7 097 447
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 050	494
Leverandørgjeld		1 473	1 113
Sum kortsiktig gjeld		2 523	1 607
Sum gjeld		7 061 041	7 099 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 244 628	9 274 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379449

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 035 990
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKARPHAGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		744 384	715 728
Sum inntekter		744 384	715 728
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		594 113	842 778
Sum kostnader		628 343	877 008
Driftsresultat		116 041	-161 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 263	1 010
Sum finansinntekter		3 263	1 010
Annen finanskostnad		110 723	60 264
Sum finanskostnader		110 723	60 264
Netto finans		-107 460	-59 254
Resultat før skattekostnad		8 581	-220 534
Årsresultat		8 581	-220 534
Totalresultat		8 581	-220 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 581	-220 534
Sum overføringer og disponeringer		8 581	-220 534



Organisasjonsnr: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 817 094	8 817 094
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		8 829 403	8 825 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		73 377	10 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		341 847	438 075
Sum omløpsmidler		341 847	438 075
SUM EIENDELER		9 244 628	9 274 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 182 787	2 174 206
Sum opptjent egenkapital	2 182 787	2 174 206
Sum egenkapital	2 183 587	2 175 006
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 370 511	2 412 870
Øvrig langsiktig gjeld	4 688 007	4 684 577
Sum annen langsiktig gjeld	7 058 518	7 097 447
Sum langsiktig gjeld	7 058 518	7 097 447
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 050	494
Leverandørgjeld	1 473	1 113
Sum kortsiktig gjeld	2 523	1 607
Sum gjeld	7 061 041	7 099 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 244 628	9 274 060



Organisasjonsnr: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3197

Skarphaga Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skarphaga 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:

18. april 2024 kl. 18:00, Skarphagaveien 45 C..

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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Skarphaga 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

Inger Elisabeth Dalland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3197.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Styret i Skarphaga Borettslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Siden det er kun 8 beboere i Skarphaga Borettslag, så er det ikke mange kandidater å velge til de ulike vervene. Det er derfor ønskelig å endre på vedtektene slik de er i dag. Vedtekten det ønskes å endre på er:

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Etter vedtektsendringen så vil vedtekten lyde:

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

Styrets innstilling

Endre vedtekten *8-1 Styret*, slik det framkommer i beskrivelsen. Hvor det går fra tre varamedlemmer til kun et varamedlem.

Forslag til vedtak

Endre vedtekten *8-1 Styret*, slik det framkommer i beskrivelsen. Hvor det går fra tre varamedlemmer til kun et varamedlem.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Jan Andersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen..
- Velges på generalforsamlingen...

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen.

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Elisabeth Dalland	Skarphagaveien 45 C
Styremedlem	Ranveig Olsen	Kjernåsveien 7 A
Styremedlem	Linda Ryen	Skarphagaveien 52 D
Varamedlem	Ruth-Lillian Eliassen	Skarphagaveien 45 D
Varamedlem	Dagrunn Herland	Skarphagaveien 45 A
Varamedlem	Monica Louise Olsen	Skarphagaveien 45 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inger Elisabeth Dalland Skarphagaveien 45 C

Varadelegert

Ranveig Olsen Kjernåsveien 7 A

Valgkomiteen

Dagrunn Herland Skarphagaveien 45 A
Monica Louise Olsen Skarphagaveien 45 B

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 Skarphaga Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Skarphaga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 965035990, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

10	12
11	35

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.

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 2023

Styret har også i 2023 hatt adskillige oppgaver og flere forhold å ta stilling til.

Våren 2023 hadde styret brann sikkerhet på agendaen. Vi inngikk avtale med Norges Brannvern om årlige kontroller i samtlige leiligheter. Første kontroll ble gjennomført i juni og alle beboerne fikk besøk med gjennomgang av brannvern – røykvarslere og brannslukningsmuligheter. Alt var heldigvis i orden. Styret utarbeidet ny branninstruks for borettslaget og det ble satt opp skilt for møteplass ved evakuering ved postkassene ved enden av garasjerekkene.

Vesar påala borettslaget å flytte avfallsdunkene i nr. 45 nærmere Skarphagaveien innen 30.09. Dette fordi de store søppelbilene skal unngå å måtte rygge inn i smale veier og innkjørsler. Vi flyttet postkassene til garasjeveggen og plasserte dunkene så nær Skarphagaveien som mulig. Vesar var svært fornøyd med den nye plasseringen.

På høsten oppsto det vannlekkasje inne i leiligheten i Skarphagavn. 45 c. Ved nærmere undersøkelse viste det seg at lekkasjen kom fra åpning ved luftkanalen på taket og at problemet potensielt kunne oppstå i alle leilighetene ved mye regnvær. Det ble derfor utført arbeid av blikkenslager på alle 8 åpninger der man satte på spesialbeslag for å holde vannet ute. Det ble garantert at dette var den mest optimale og varige løsningen.

Høsten 2023 søkte andelseier av Skarphagavn. 52 c om fremleie av leiligheten etter at den mer eller mindre har stått tom i ett år. Årsaken var at andelseier ikke har fått solgt boligen sin og satt derfor med to boliger med de utgifter dette medførte. Styret har etter omstendighetene godkjent utleie av leiligheten i ett år fram til 01.11.24.

Styret har godkjent ny andelseier i Skarphagavn. 52 a.



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.

Resultat

Årets resultat på kr 8 581 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 412 701 (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.

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 174 200 til vanlig vedlikehold.

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 Skarphaga Borettslag.

Lån

Skarphaga Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB03	16363742738	2 503 418,00	30.06.21	119 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,19% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SKARPHAGA BORETTSLAG ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	446 740	724 750	446 740	412 701
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 581	-220 534	194 520	47 704
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -42 359	-57 434	-56 000	-41 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-34 039	-278 010	138 520	6 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	412 701	446 740	585 260	419 405
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	415 224	448 347		
Kortsiktig gjeld	-2 523	-1 607		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	412 701	446 740		



SKARPHAGA BORETTSLAG
ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	744 384	715 728	744 000	793 000
SUM DRIFTSINTEKTER		744 384	715 728	744 000	793 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 548	-4 498	-4 400	-4 600
Forretningsførerhonorar		-45 050	-43 320	-45 500	-47 800
Konsulenthonorar	6	-813	-750	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-206 678	-558 307	-110 000	-174 200
Forsikringer		-43 938	-40 488	-45 400	-48 440
Kommunale avgifter	8	-150 024	-115 886	-156 500	-165 026
Energi/fyring		-14 470	-13 829	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 040	-60 002	-64 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-6 953	-4 099	-4 850	-5 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-628 343	-877 008	-478 480	-618 296
DRIFTSRESULTAT		116 041	-161 280	265 520	174 704
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 263	1 010	0	0
Finanskostnader	11	-110 723	-60 264	-71 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 460	-59 254	-71 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		8 581	-220 534	194 520	47 704
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 581	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-220 534		



SKARPHAGA BORETTSLAG ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 517 094	8 517 094
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
SUM ANLEGGSMIDLER		8 829 403	8 825 712
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 377	10 272
Driftskonto OBOS-banken		305 929	403 103
Sparekonto OBOS-banken		35 919	34 973
SUM OMLØPSMIDLER		415 224	448 347
SUM EIENDELER		9 244 628	9 274 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 182 787	2 174 206
SUM EGENKAPITAL		2 183 587	2 175 006
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 370 511	2 412 870
Borettsinnskudd	14/15	4 676 000	4 676 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	12 007	8 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 058 518	7 097 447
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 473	1 113
Påløpte renter		1 050	494
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 523	1 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 244 628	9 274 060
Pantstillelse	15	9 176 000	9 176 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 18.02.2024
Styret i Skarphaga Borettslag

Inger Elisabeth Dalland /s/

Ranveig Olsen /s/

Linda
Ryen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	744 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	744 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 548.

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

OBOS Prosjekt AS	-813
SUM KONSULENTHONORAR	-813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 400
Drift/vedlikehold VVS	-14 958
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 678

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-150 024
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 024

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-847
Andre fremmede tjenester	-107
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-337
Porto	-160
Gaver	-1 075
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 953

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 056
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 207
SUM FINANSINNTEKTER	3 263

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-110 723
SUM FINANSKOSTNADER	-110 723

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	8 817 094
Utskilt tomteverdi	-300 000
SUM BYGNINGER	8 517 094

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.10/bnr.12 M. flere

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**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 520 000
Nedbetalt tidligere	107 130
Nedbetalt i år	42 359
	-2 370 511

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 370 511**

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -12 007

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 007**

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -4 676 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 676 000**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 676 000
Pantelån	2 370 511
TOTALT	7 046 511

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

Bygninger	8 517 094
Tomt	300 000
TOTALT	8 817 094



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING med polisenummer 8719290. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vedlikehold av bygningsmasse.	Rivning av eksisterende og bygging av nye balkonger på begge sider av begge hus, til sammen 8 balkonger. Utført av TTSS Byggservice AS. Totalkostnad kr. 1 023 314,- inkl. mva.
2021 - 2021	Garasjer	Tilrettelegge for elbil ladning i garasjene. Per. nå er det installert ladebokser i 2 garasjer. Utført av BlueTec AS. Totalkostnad kr. 65 343,69,- inkl. mva.
2021 - 2021	Takfornyelse	Vasking av tak og beskyttelseslag på takstein 2021 kostet kr 110 000,- inkl. mva. Det gjenstår en del arbeid som ferdigstilles våren 2022. Utført av Takfornyning Pivat AS. Totalkostnad kr. 220 000,- inkl. mva.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKARPHAGA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKARPHAGA 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EC8UZ-7GED7-2FN4V-58ECQ-JCAF8-3VDLU



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 10:13:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EC8UZ-7GED7-2FN4V-58ECQ-JCAF8-3VDLU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

20 av 22

Revisjonsberetning_s.3197.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3197 Selskapsnavn: Skarphaga 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.