



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 176	649 248
Sum inntekter		688 176	649 248
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	25 102
Annen driftskostnad		1 577 630	389 413
Sum kostnader		1 611 860	414 515
Driftsresultat		-923 684	234 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75	307
Sum finansinntekter		75	307
Annen finanskostnad		41 286	24 507
Sum finanskostnader		41 286	24 507
Netto finans		-41 211	-24 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-964 895	210 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-964 895	210 533
Årsresultat		-964 895	210 533
Totalresultat		-964 895	210 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-964 895	210 533
Sum overføringer og disponeringer		-964 895	210 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 817 094	8 817 094
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 274	66 292
Sum fordringer		9 274	66 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 626	95 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 626	95 987
Sum omløpsmidler		725 900	162 279
SUM EIENDELER		9 542 993	8 979 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 394 740	3 359 635
Sum opptjent egenkapital		2 394 740	3 359 635
Sum egenkapital		2 395 540	3 360 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 470 304	880 228
Øvrig langsiktig gjeld		4 676 000	4 676 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 146 304	5 556 228
Sum langsiktig gjeld		7 146 304	5 556 228
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229	187
Leverandørgjeld			62 522
Annen kortsiktig gjeld		921	
Sum kortsiktig gjeld		1 150	62 709
Sum gjeld		7 147 454	5 618 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 542 993	8 979 373



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429905

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 176	649 248
Sum inntekter		688 176	649 248
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	25 102
Annen driftskostnad		1 577 630	389 413
Sum kostnader		1 611 860	414 515
Driftsresultat		-923 684	234 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75	307
Sum finansinntekter		75	307
Annen finanskostnad		41 286	24 507
Sum finanskostnader		41 286	24 507
Netto finans		-41 211	-24 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-964 895	210 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-964 895	210 533
Årsresultat		-964 895	210 533
Totalresultat		-964 895	210 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-964 895	210 533
Sum overføringer og disponeringer		-964 895	210 533



Organisasjonsnr: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 817 094	8 817 094
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 274	66 292
Sum fordringer		9 274	66 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 626	95 987
Sum omløpsmidler		725 900	162 279
SUM EIENDELER		9 542 993	8 979 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 394 740	3 359 635



Sum opptjent egenkapital	2 394 740	3 359 635
Sum egenkapital	2 395 540	3 360 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 470 304	880 228
Øvrig langsiktig gjeld	4 676 000	4 676 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 146 304	5 556 228
Sum langsiktig gjeld	7 146 304	5 556 228
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229	187
Leverandørgjeld		62 522
Annen kortsiktig gjeld	921	
Sum kortsiktig gjeld	1 150	62 709
Sum gjeld	7 147 454	5 618 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 542 993	8 979 373



Organisasjonsnr: 965 035 990
SKARPHAGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S.nr: 3197 Skarphaga Borettslag

Avholdes 02.06.2022 kl 18:00 ved Skarphagaveien 52 A.



BESKYTTET



Til andelseierne i Skarphaga Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 02.06.2022 kl. 18:00 i Skarphagaveien 52 A.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skarphaga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skarphaga Borettslag
avholdes 02.06.2022 kl. 18:00 i Skarphagaveien 52 A.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fjerning av tre, fra beboere.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 06.05.2022
Styret i Skarphaga Borettslag

Inger Elisabeth Dalland Stella Gathoni Aspestrand Ranveig Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Elisabeth Dalland	Skarphagaveien 45 C
Styremedlem	Stella Gathoni Aspestrand	Skarphagaveien 52 C
Styremedlem	Ranveig Olsen	Skarphagaveien 52 A
Varamedlem	Ruth-Lillian Eliassen	Skarphagaveien 45 D
Varamedlem	Dagrunn Herland	Skarphagaveien 45 A
Varamedlem	Linda Ryen	Skarphagaveien 52 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inger Elisabeth Dalland Skarphagaveien 45 C

Varadelegert

Ranveig Olsen Skarphagaveien 52 A

Valgkomiteen

Dagrunn Herland Skarphagaveien 45 A
Linda Ryen Skarphagaveien 52 D

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Skarphagaveien 45 A
Skarphagaveien 45 B
Skarphagaveien 45 C
Skarphagaveien 45 D
Skarphagaveien 52 A
Skarphagaveien 52 B
Skarphagaveien 52 C
Skarphagaveien 52 D

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

BESKYTTET



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært et hektisk år for Skarphaga borettslag.

Våren 2021 startet Takfornyning AS sitt arbeid med rensing og maling av takene på hus og garasjer. Etter rensing og impregnering, ble taket av Skarphagavn. 45 malt i tillegg til garasjetakene. Av ulike årsaker ble taket av Skarphagavn. 52 ikke malt før det ble for kaldt og fuktig vær. Dette taket skal ferdigstilles våren 2022 slik at det totale takarbeidet da er ferdig.

I august 2021 startet arbeidet med rivning av eksisterende og bygging av nye balkonger på begge sider av begge hus, til sammen 8 balkonger. Arbeidet ble utført av TTSS Byggservice AS og var ferdigstilt i slutten av oktober. Vi har nå fått nye flotte balkonger med glassrekkverk og husene har fått et forbedret og mer moderne utseende. Det var en god del mer råte enn styret hadde vært klar over, så det var definitivt på høy tid at dette arbeidet ble gjort – også av sikkerhetsmessige årsaker. Selv om OBOS Prosjekt hadde styringen av byggeprosjektet, var det mye jobb for styret i byggeperioden. Det ble oppdaget en del råte i materialene også andre steder på bygningene og det meste ble skiftet samtidig med at balkongene ble skiftet. Det ble oppdaget mye råte på 2 vinduer mot sør i Skarphagavn. 52 C og disse ble skiftet ut i desember 2021. En ny andelseier ble godkjent sommeren 2021.

Da denne andelseieren har elbil, ble det vedtatt at borettslaget i.h.t. borettslagslovens § 5-22a skulle tilrettelegge for elbil ladning i garasjene. Dette arbeidet ble utført av firmaet Bluetec. Det er pr. nå installert ladebokser i 2 garasjer, men flere beboere vil kunne kjøpe seg ladeboks ved behov.

I 2022 planlegger styret å få hus og garasjer malt utvendig. Når dette er gjort, vil borettslaget totalt sett ha fått gjennomført det mest presserende og helt nødvendige vedlikehold og restaurering.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 688 176.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 611 860.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 964 895 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 724 750 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 3 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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	1,89% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skarphaga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skarphaga Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGDJV-WY/Q5-171NC-2J5GD-D24AX-0GEDC



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	99 569	147 441	99 569	724 750
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-964 895	210 533	-1 212 063	-200 906
Tillegg for nye langsiktige lån	13 2 520 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -929 924	-258 405	-295 259	-67 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	625 181	-47 872	-1 507 322	-267 906
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	724 750	99 570	-1 407 753	456 844
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	725 900	162 279		
Kortsiktig gjeld	-1 150	-62 709		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	724 750	99 570		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	688 176	649 248	688 000	716 000
SUM DRIFTSINNEKTER		688 176	649 248	688 000	716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 102	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-22 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 126	-4 005	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-42 260	-41 230	-42 054	-43 316
Konsulenthonorar	6	-750	-625	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-1 307 889	-130 921	-1 532 000	-540 000
Forsikringer		-36 911	-33 974	-35 000	-38 000
Kommunale avgifter	8	-111 320	-116 860	-124 254	-115 104
Energi/fyring		-10 303	-4 705	-6 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 198	-52 799	-53 600	-59 556
Andre driftskostnader	9	-5 273	-2 693	-19 200	-30 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 611 860	-414 515	-1 851 838	-877 906
DRIFTSRESULTAT		-923 684	234 733	-1 163 838	-161 906
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	75	307	0	0
Finanskostnader	11	-41 286	-24 507	-48 225	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 211	-24 200	-48 225	-39 000
ÅRSRESULTAT		-964 895	210 533	-1 212 063	-200 906
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	210 533		
Fra opptjent egenkapital		-964 895	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 517 094	8 517 094
Tomt		300 000	300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 817 094	8 817 094
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 274	66 292
Driftskonto OBOS-banken		681 943	61 379
Sparekonto OBOS-banken		34 683	34 608
SUM OMLØPSMIDLER		725 900	162 279
SUM EIENDELER		9 542 993	8 979 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 394 740	3 359 635
SUM EGENKAPITAL		2 395 540	3 360 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 470 304	880 228
Borettsinnskudd	14	4 676 000	4 676 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 146 304	5 556 228
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	62 522
Påløpte renter		228	188
Annen kortsiktig gjeld	15	921	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 150	62 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 542 993	8 979 373
Pantstillelse	16	9 176 000	9 176 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 28.04.2022			
Styret i Skarphaga Borettslag			
Inger Elisabeth Dalland /s/	Stella Gathoni Aspestrand /s/	Ranveig Olsen /s/	

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	688 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	688 176

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 126.

BESKYTTET

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

OBOS Prosjekt AS -750

SUM KONSULENTHONORAR -750**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt -108 750

Takfornyng AS -110 000

TTSS Byggservice AS -964 564

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 183 314

Drift/vedlikehold elektro -57 034

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -67 541

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 307 889

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -111 320

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -111 320**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker -859

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 500

Andre kontorkostnader -748

Porto -107

Bank- og kortgebyr -2 059

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -5 273**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 75

SUM FINANSINNTEKTER 75**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -5 076

Renter og gebyr på lån i DNB -36 210

SUM FINANSKOSTNADER -41 286

BESKYTTET

**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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 520 000	
Nedbetalt i år	49 696	
		-2 470 304

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2005	-4 425 000	
Nedbetalt tidligere	3 544 772	
Nedbetalt i år	880 228	
		0
		-2 470 304

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 470 304
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 676 000
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 676 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - leverandørfaktura	-921
--	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-921
-----------------------------------	-------------

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 676 000
Pantelån	2 470 304
TOTALT	7 146 304

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 517 094
Tomt	300 000
TOTALT	8 817 094

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A. Fjerning av tre

Forslagsstiller: beboere

Saksinformasjon:

Vi er 3 boenheter i Skarphagaveien 45 som ønsker det store treet tett opp mot huset fjernet. Grunnene til dette er følgende:

- Treet har blitt veldig høyt og er på vei til å råtne.
- Treet har begynt å grave røtter inn mot huset og har allerede ødelagt asfaltstien mot bodene.
- Treet fører til grønske og fuktighet mot huset.
- Treet søpler mye og det er ingen rutiner/ordning for å fjerne bøss fra treet i sameiet.
- Treet kaster mye skygge og hindrer sol og vekst for andre vekster i området.
- Da treet har fått vokse seg altfor høyt vil det å vente med å få det ned på sikt bli dyrere, og i tillegg skape utrygghet da det er på vei til å dø.

Mvh


Monica L. Olsen, Skarphagaveien 45B


Ruth Lillian Eliassen, Skarphagaveien 45D


Dagrunn og Birger Herland, Skarphagaveien 45A

Styrets innstilling:
Styret innstiller er at edelgranen fjernes.

Forslag til vedtak:
Edelgranen fjernes. Ved som følge av trefelling tilhører borettslaget og deles derfor på andelseiere som måtte være interessert. Alternativt at hele treet fraktes vekk.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Inger Elisabeth Dalland Skarphagaveien 45 C

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Rarveig Olsen Skarphagaveien 52 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stella Gathoni Aspestrand Skarphagaveien 52 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

I valgkomiteen for Skarphaga Borettslag

Dagrunn Herland
Linda Ryen

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Garasje følger leiligheten. Det er 8 garasjeplasser, en til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har gjesteparkering ute. Det betales ikke parkeringsleie

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skarphaga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vedlikehold av bygningsmasse. <ul style="list-style-type: none">Balkonger	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 <ul style="list-style-type: none">El-bil	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.

BESKYTTET



3197 Skarphaga Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET