



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 861 596  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOGSTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 765 740	1 686 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 765 740</b>	<b>1 686 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		690 351	457 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>730 286</b>	<b>491 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 035 454</b>	<b>1 194 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		310	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>310</b>	<b>4</b>
Annen finanskostnad		167 758	123 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 758</b>	<b>123 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-167 448</b>	<b>-123 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		868 006	1 071 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		27 432 000	27 432 000
Sum varige driftsmidler		27 432 000	27 432 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 432 000	27 432 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 568	
Sum fordringer		26 568	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		238 303	400 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 303	400 017
Sum omløpsmidler		264 871	400 017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 696 871</b>	<b>27 832 017</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 290 141	7 422 135
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 290 141</b>	<b>7 422 135</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 410 141</b>	<b>7 542 135</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 399 730	14 397 695
Øvrig langsiktig gjeld		5 622 240	5 622 240
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 021 970</b>	<b>20 019 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 021 970</b>	<b>20 019 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 339	249 944
Leverandørgjeld		421	20 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>264 760</b>	<b>269 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 286 730</b>	<b>20 289 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 696 871</b>	<b>27 832 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502857

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 861 596  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOGSTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 988 861 596  
SKOGSTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 765 740	1 686 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 765 740</b>	<b>1 686 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		690 351	457 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>730 286</b>	<b>491 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 035 454</b>	<b>1 194 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		310	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>310</b>	<b>4</b>
Annen finanskostnad		167 758	123 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 758</b>	<b>123 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-167 448</b>	<b>-123 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		868 006	1 071 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>



Organisasjonsnr: 988 861 596  
SKOGSTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

27 432 000

27 432 000

27 432 000

27 432 000

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

27 432 000

27 432 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

26 568

26 568

0

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

238 303

400 017

238 303

400 017

Sum omløpsmidler

264 871

400 017

SUM EIENDELER

27 696 871

27 832 017

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

120 000

120 000

120 000

120 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8 290 141

7 422 135



Sum opptjent egenkapital	8 290 141	7 422 135
Sum egenkapital	8 410 141	7 542 135
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 399 730	14 397 695
Øvrig langsiktig gjeld	5 622 240	5 622 240
Sum annen langsiktig gjeld	19 021 970	20 019 935
Sum langsiktig gjeld	19 021 970	20 019 935
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	264 339	249 944
Leverandørgjeld	421	20 003
Sum kortsiktig gjeld	264 760	269 947
Sum gjeld	19 286 730	20 289 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 696 871	27 832 017



Organisasjonsnr: 988 861 596  
SKOGSTUNET 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



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 2023

Skogstunet Borettslag

13. juni 2023

Selskapsnummer: 3982





## Velkommen til årsmøte i Skogstunet 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:

13. juni 2023 kl. 18:00, Johanne Borgens Veg 6H.

### 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. Tilbud på utelamper
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skogstunet 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. Årsrapport med revisjon.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 35 000



Sak 7

## Tilbud på utelamper

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger tilbud på utelamper

### Styrets innstilling

Der foreslås og bytte ut samtlige utelamper, på beboer innganger og fellesareal grunnet alder på nåværende lamper og at halogenpærer har begynt utfasing. I tilbudet ligger det 3 typer lamper til forskjellige priser.

Om det stemmes ja for nye lamper, stemmes det så over hvilken type som velges. Når det stemmes over de forskjellige alternativene, er det alternativet med flest stemmer som blir valgt.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tilbud på utelamper
- Mot Tilbud på utelamper

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. UNO GRAFITT kr. 1117
2. FRAME SQUARE GRAFITT LED kr. 1456
3. LILLESAND vegglampe ute kr. 973

### Vedlegg

2. Skogstunet BRL - Utelamper.pdf



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:

- Velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jonas B Scharff	Johanne Borgens Veg 6 H
Styremedlem	Martin Budalen Evensen	Hasskaubakken 27 A
Styremedlem	Rikke Rise Hallset	Johanne Borgens Veg 6 H
Varamedlem	Trude Yun Kverneng	Johanne Borgensvei 2 A

### Kontaktinformasjon til Styret

Styret kan kontaktes på [skogstunet@styrerommet.no](mailto:skogstunet@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Skogstunet Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Skogstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988861596, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

48 91

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.

Skogstunet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen i 2022, ble det jobbet mye med og finne kompetansen og noen villige til å løse problemene med leilighet 6B. Etter mye søking etter kompetanse, mange henvendelser og en forespørsel på MittAnbud, fikk BRL endelig tak i riktig mannskap for jobben.

Det ble gjort funn av konstruksjonsfeil i modulen 6B. Denne rapporten blir tatt videre med Forsikring, Utbygger, Leverandør av moduler og OBOS for bistand. Det er mottatt et tilbud på utbedring, som er betraktelig høyere enn først estimert.

Det ble søkt om lån for å dekke estimerte kostnader (opptil 200'NOK). Det vil etter avdekking og utbedring, bli forsøkt å få dette refundert av utbygger/forsikring.

Det ble bestilt pærer til lyktestolpene ute, men disse ville heller ikke fungere. Firmaet styreleder har pratet med sier dette er en kjent problemstilling på eldre lampehoder av denne typen. Det ble anbefalt å bytte Lampehodene. Disse er bestilt, men har i skrivende stund ikke mottatt lamper eller leveranse dato. (Bør være byttet ut i februar 2023).

I Oktober fikk styre mail fra rådgiver i OBOS, angående likviditeten til borettslaget. BRL hadde ikke penger til å betale regningene (husbanken for Q3). Det ble veldig mange møter, både styremøter og møter med OBOS for å avdekke hvordan dette hadde gått seg til og hvordan man best kunne løse problemet.

Det viste seg at tidligere rådgiver ikke hadde satt opp felleskostnadene i BRL som styret mener de bestilte gjennom økonomi rapport mailene som følger styrets arbeid. Styret fikk da hatt ett «krise»-budsjettgjennomgangsmøte med rådgiver fra OBOS. Gjennom møte og graving i tidligere rapporter kom det frem feil på budsjettet, grunnet leverandører som hadde glemt å fakturere borettslaget, så hadde ikke disse kostnadene blitt budsjettert inn i neste år.

Løsningen var kassakreditt lån og økt felleskostnader noe drastisk (30%). Ettersom det skulle søkes lån grunnet skade sak i 6B også, har det blitt sendt flere søknader og kommunisert mye med Rådgiverne i OBOS angående beste fremgangsmåte for å forsikre likviditeten til BRL, men også får å dekke kostnader for utbedringer av 6B.

I skrivende stund er disse lånene ikke utbetalt ettersom omstendighetene og forholdene har forandret seg mtp kostnader tilknyttet 6B skaden.

Grunnet den tunge økonomiske saken nevnt over, er ikke andre vedtatte saker som har kostnad for BRL gjennomført før likviditet og skade er utbedret.

Som tidligere år og avtaler, så er det avholdt dugnad, norsk brannvern og befarung av ny ventilasjon/avløps rens leverandør. (her ble 6G og 2A testet).

Innbetaling for forsikringen i BRL er endret fra halvårlig til kvartalsvis. (for å fordele kostnadene mer i den situasjonen BRL er i økonomisk).

Grunnet Martin Budalen (Styremedlem) har flyttet, har styret også inkludert Vara (Trude Kverneng) i arbeider/møter vi har hatt.



Fremtidige planer:

Skadesak i 6B har høyest prioritering ved siden av det økonomiske rundt denne saken og likviditeten til BRL.

Beis for fellesarealer og balkonger har prioritet etter første sak.

Deretter faller resterende vedtatte saker inn i rekkefølgen. Det er innhentet tilbud på bytte av utelamper, som legges frem som forslag på generalforsamlingen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 765 740,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 730 286.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til TV/Bredbånd falt ut av budsjettet for 2022.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på 868 006 og foreslås ført mot egenkapital.

Av årets resultat er hele overskuddet benyttet til avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 299 000,-. Av dette beløpet er det satt av penger til vedlikehold av gulv i enkelte leiligheter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogstunet Borettslag.

### Lån

Skogstunet Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skogstunet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogstunet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8PTEE-4SP58 8MXJ2-6BJX-24LOH-SWFXH



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-21 12:28:22 UTC



Penneo document key: 8PEEE-45P58 8MXJ2-6IBJX-24LOH-SWFXH

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

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

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

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

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

14 av 29

Årsrapport med revisjon.pdf



## SKOGSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 861 596, KUNDENR. 3982

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>130 070</b>	<b>79 311</b>	<b>130 070</b>	<b>111</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	868 006	1 071 004	1 003 770	687 265
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-997 965	-1 020 245	-1 031 000	-929 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-129 959</b>	<b>50 759</b>	<b>-27 230</b>	<b>-241 735</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>111</b>	<b>130 070</b>	<b>102 840</b>	<b>-241 624</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	264 871	400 017		
Kortsiktig gjeld	-264 760	-269 947		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>111</b>	<b>130 070</b>		



**SKOGSTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 861 596, KUNDENR. 3982**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 765 740	1 686 036	1 686 000	1 935 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 765 740</b>	<b>1 686 036</b>	<b>1 686 000</b>	<b>1 935 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 230	-4 230	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-8 671	-7 665	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-91 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-10 780	-6 644	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-29 215	-69 214	-95 000	-299 000
Forsikringer		-85 904	-80 633	-86 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-149 818	-94 106	-132 000	-165 000
Energi/fyring		-24 543	-21 051	-25 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 110	-4 995	0	-106 500
Andre driftskostnader	9	-188 833	-85 467	-95 000	-162 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-730 286</b>	<b>-491 929</b>	<b>-576 230</b>	<b>-1 012 735</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 035 454</b>	<b>1 194 107</b>	<b>1 109 770</b>	<b>922 265</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	310	4	0	0
Finanskostnader	11	-167 758	-123 107	-106 000	-235 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-167 448</b>	<b>-123 103</b>	<b>-106 000</b>	<b>-235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>868 006</b>	<b>1 071 004</b>	<b>1 003 770</b>	<b>687 265</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		868 006	1 071 004		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	25 032 000	25 032 000
Tomt		2 400 000	2 400 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 432 000</b>	<b>27 432 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		26 568	0
Driftskonto OBOS-banken		236 318	398 048
Sparekonto OBOS-banken		1 985	1 969
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>264 871</b>	<b>400 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 696 871</b>	<b>27 832 017</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		8 290 141	7 422 135
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 410 141</b>	<b>7 542 135</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 399 730	14 397 695
Borettsinnskudd	14	5 622 240	5 622 240
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 021 970</b>	<b>20 019 935</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		421	20 003
Påløpte renter		55 001	26 467
Påløpte avdrag		209 338	223 478
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>264 760</b>	<b>269 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 696 871</b>	<b>27 832 017</b>
Pantstillelse	15	28 210 640	28 210 640
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 09.02.2023  
Styret i Skogstunet Borettslag

Jonas B Scharff/s/

Martin Budalen Evensen/s/

Rikke Rise Hallset/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.

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Lån	1 198 920
Felleskostnader	475 020
TV/Internett	79 704
Dugnad	12 096
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 765 740</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 671.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 280
Andre konsulenthonorarer, Artur Byggservice AS	-2 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 780</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 521
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 581
Kostnader dugnader	-6 112
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 215</b>

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

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

Kommunale avgifter	-149 818
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-149 818</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 345
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 118
Snørydding	-62 219
Gressklipping	-105 027
Andre fremmede tjenester	-283
Trykksaker	-273
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 833</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>310</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-162 551
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 153
Renter på leverandørgjeld	-54
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 758</b>

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

Kostpris 2006	25 032 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>25 032 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.48/bnr.91

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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,729 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 312 800
Nedbetalt tidligere	2 557 200
Nedbetalt i år	289 584
	-4 466 016

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,729 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 312 800
Nedbetalt tidligere	2 557 200
Nedbetalt i år	289 584
	-4 466 016

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,729 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-7 184 160
Nedbetalt tidligere	2 512 216
Nedbetalt i år	284 490
	-4 387 454

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-650 000
Nedbetalt tidligere	435 449
Nedbetalt i år	134 307
	-80 244

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 399 730</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-5 622 240
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 622 240</b>



**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 622 240
Pantelån	13 399 730
Påløpte avdrag	209 338
<b>TOTALT</b>	<b>19 231 308</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 032 000
Tomt	2 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>27 432 000</b>



FUSER

AUTORIS

RO AS

ALLATØR

Vestbygata 6d  
2003 Lillestrøm  
Telefon 911 81 971  
[post@fuserelektro.no](mailto:post@fuserelektro.no)  
[fuserelektroas@ebilag.com](mailto:fuserelektroas@ebilag.com)  
Bankkonto 1506 48 10305  
Org.nr.: NO 925 620 998 MVA

Skogstunet BRL  
Johanne Borgens Veg 2, 4, 6  
2040 Kløfta

Lillestrøm 10.05.23

Att: Jonas

## Prisoverslag på utskifting av utebelysning

Vi takker for forespørselen vedrørende ovennevnte installasjoner og oversender herved vårt prisoverslag.

### Arbeidende består av følgende

#### Alternativ 1

UNO GRAFITT 11,5W LED

Sum eks. mva.

kr. 1117,-

#### Alternativ 2

FRAME SQUARE GRAFITT LED 3000K

Sum eks. mva.

kr. 1456,-

#### Alternativ 3

LILLESAND vegglampe ute

Sum eks. mva.

kr. 973,-

Inkludert i stykkprisen over er

- Levering og montering av valgt lampe
- Avfallshåndtering av eksisterende armatur.
- Dokumentasjon; rapport fra risikovurdering, rapport fra sluttkontroll, dokumentasjon på levert utstyr, kursfortegnelse og samsvarserklæring.

Prisene er gitt ut ifra forespørsel der vi har følgende å kommentere.

Prisene er basert på dagens lønns- og prisnivå. Eventuelle endringer vil bli avregnet etter ISOs fellesindeks.



FUSER

RO AS

AUTORIS

ALLATØR

Vestbygata 6d  
2003 Lillestrøm  
Telefon 911 81 971  
[post@fuserelektro.no](mailto:post@fuserelektro.no)  
[fuserelektroas@ebilag.com](mailto:fuserelektroas@ebilag.com)  
Bankkonto 1506 48 10305  
Org.nr.: NO 925 620 998 MVA

Vi håper å ha tjent dem med dette og en eventuell bestilling skal vies vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen  
Fuser Elektro AS

*Oskar Brustad Sjølie*  
Oskar Brustad Sjølie  
Daglig leder



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23

**Selskapsnummer:** 3982 **Selskapsnavn:** Skogstunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**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.