



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	946 514 292
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SKALLESTAD 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:	Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.03.2024

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, 17.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 232	1 868 410
Sum inntekter		1 868 232	1 868 410
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	111 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 258	
Annen driftskostnad		1 387 897	1 151 601
Sum kostnader		1 477 730	1 263 259
Driftsresultat		390 502	605 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 378	3 249
Sum finansinntekter		4 378	3 249
Annen finanskostnad		56 557	42 204
Sum finanskostnader		56 557	42 204
Netto finans		-52 179	-38 955
Resultat før skattekostnad		338 323	566 196
Årsresultat		338 323	566 196
Totalresultat		338 323	566 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 323	566 196
Sum overføringer og disponeringer		338 323	566 196



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		14 528 386	14 528 386
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 292	
Sum varige driftsmidler		14 549 678	14 528 386
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 011	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		40 011	28 013
Sum anleggsmidler		14 589 689	14 556 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 013	147 361
Sum fordringer		46 013	147 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		516 669	418 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 669	418 774
Sum omløpsmidler		562 682	566 135
SUM EIENDELER		15 152 371	15 122 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 150 696	11 812 373
Sum opptjent egenkapital		12 150 696	11 812 373
Sum egenkapital		12 153 296	11 814 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		999 928	1 251 892
Øvrig langsiktig gjeld		1 897 024	1 885 874
Sum annen langsiktig gjeld		2 896 952	3 137 766
Sum langsiktig gjeld		2 896 952	3 137 766
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 159	60 465
Leverandørgjeld		90 964	106 066
Skyldige offentlige avgifter			403
Annen kortsiktig gjeld			2 860
Sum kortsiktig gjeld		102 123	169 795
Sum gjeld		2 999 076	3 307 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 152 371	15 122 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370869

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 514 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTAD 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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 232	1 868 410
Sum inntekter		1 868 232	1 868 410
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	111 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 258	
Annen driftskostnad		1 387 897	1 151 601
Sum kostnader		1 477 730	1 263 259
Driftsresultat		390 502	605 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 378	3 249
Sum finansinntekter		4 378	3 249
Annen finanskostnad		56 557	42 204
Sum finanskostnader		56 557	42 204
Netto finans		-52 179	-38 955
Resultat før skattekostnad		338 323	566 196
Årsresultat		338 323	566 196
Totalresultat		338 323	566 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 323	566 196
Sum overføringer og disponeringer		338 323	566 196



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD 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		14 528 386	14 528 386
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 292	
Sum varige driftsmidler		14 549 678	14 528 386
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 011	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		40 011	28 013
Sum anleggsmidler		14 589 689	14 556 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 013	147 361
Sum fordringer		46 013	147 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		516 669	418 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 669	418 774
Sum omløpsmidler		562 682	566 135
SUM EIENDELER		15 152 371	15 122 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 150 696	11 812 373
Sum opptjent egenkapital	12 150 696	11 812 373
Sum egenkapital	12 153 296	11 814 973
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	999 928	1 251 892
Øvrig langsiktig gjeld	1 897 024	1 885 874
Sum annen langsiktig gjeld	2 896 952	3 137 766
Sum langsiktig gjeld	2 896 952	3 137 766
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 159	60 465
Leverandørgjeld	90 964	106 066
Skyldige offentlige avgifter		403
Annen kortsiktig gjeld		2 860
Sum kortsiktig gjeld	102 123	169 795
Sum gjeld	2 999 076	3 307 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 152 371	15 122 534



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD 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. 3192

Skallestad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skallestad 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. mars 2024 kl. 18:30, Oserød skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skallestad 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
Nina Stenbakk 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 og protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,- i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Sak 7



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Marthinsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Strøm

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Isaksen
- Gry Heidi Madsen
- Maria Skjæggestad

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mona H. Lesteberg
- Simen Gallefoss

Sak 8

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:

- Heidi Marthinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hege Nordahl Jørgensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Marthinsen	Skallestadveien 27 C
Styremedlem	Hege Jørgensen	Skallestadveien 27 D
Styremedlem	Gry Heidi Madsen	Skallestadveien 31 C
Varamedlem	Katrine Reichel Eia	Skallestadveien 33 C
Varamedlem	Bjørn Isaksen	Skallestadveien 27 A
Varamedlem	Kristin Varpe	Skallestadveien 33 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Heidi Marthinsen Skallestadveien 27 C

Varadelegert

Katrine Reichel Eia Skallestadveien 33 C

Valgkomiteen

Simen Gallefoss Skallestadveien 29 F
Mona Hørven Lesteberg Skallestadveien 31 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skallestad@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Skallestad Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Skallestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946514292, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 338

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.

Skallestad Borettslag har ingen ansatte.



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

Vi har gjennom dette året gjort følgende;
Arrangert og fullført beboermøte ang vedlikeholdsprosjekt. og husleieøkning og årsmøte
Vi har gjennomført to dugnader, bla for å rense takrenner, malt vegg og montert postkasser til alle.
Vi har revet gammel bod og satt opp ny.
Diverse vedlikehold hos beboere, bla råteskader på terrasse og utskifting av terrasse og bord.
Ferdigstilt infrastruktur til elbil.
Behandlet og fulgt opp to forsikringsaker.
Er i gang med rehabiliteringsprosjekt, befaringer
Vi har pr 19/1 hatt 9 styremøter, vi kommer til å ha to til.
Vi følger opp mail og henvendelser fra beboere.

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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune er økt med 31,5% som tilsvarer kr. 115 000,-

Resultat

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

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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 500 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak, ventilasjon og utvendig malerarbeider. Det er igangsatt anbudsinnhenting.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune er budsjettet en økning på 10%

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 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skallestad Borettslag.

Lån

Skallestad Borettslag har lån i OBOS-banken.

<u>Betegnelse</u>	<u>Låne nr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restlønnetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>	<u>Eff.</u>	<u>IN</u>
OB BK01	98207705640	994 059,00	29.02.24	121 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,2% flytende rente	6,48%	Nei

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

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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og 10% økning fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKALLESTAD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKALLESTAD 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 Dokumentnr: 6LSV7-64VBP-H1HBH-YBB8M-1607M-WH7DG



SKALLESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

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.	396 340	628 161	396 340	460 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	338 323	566 196	583 237	-7 030 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 4 258	0	0	5 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -25 550	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -251 964	-797 878	-316 000	-73 000
Innsk. øremerk. bankkto	-848	-139	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	64 219	-231 821	267 237	-7 098 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	460 559	396 340	663 577	-6 637 441
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	562 682	566 135		
Kortsiktig gjeld	-102 123	-169 795		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	460 559	396 340		



SKALLESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 868 232	1 868 232	1 870 000	2 259 000
Andre inntekter		0	178	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 868 232	1 868 410	1 870 000	2 259 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-36 658	-36 660	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-4 258	0	0	-5 000
Revisjonshonorar	5	-6 753	-5 436	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-116 950	-112 450	-118 073	-124 000
Konsulenthonorar	6	-3 375	-3 225	-3 500	-5 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-464 638	-351 231	-330 500	-7 690 000
Forsikringer		-104 359	-95 118	-104 630	-115 000
Kommunale avgifter	8	-480 808	-365 739	-423 500	-529 000
Energi/fyring		-15 203	-16 637	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 276	-151 659	-156 000	-188 000
Andre driftskostnader	9	-12 335	-44 906	-12 200	-12 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 477 730	-1 263 259	-1 286 763	-8 782 000
DRIFTSRESULTAT		390 502	605 151	583 237	-6 523 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 378	3 249	0	0
Finanskostnader	11	-56 557	-42 204	0	-507 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 179	-38 955	0	-507 000
ÅRSRESULTAT		338 323	566 196	583 237	-7 030 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		338 323	566 196		



SKALLESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 228 386	14 228 386
Tomt		300 000	300 000
Andre varige driftsmidler	13	21 292	0
Miljøbankkonto, øremerket		40 011	28 013
SUM ANLEGGSMIDLER		14 589 689	14 556 399
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 013	147 361
Driftskonto OBOS-banken		456 202	215 665
Sparekonto OBOS-banken		60 467	203 109
SUM OMLØPSMIDLER		562 682	566 135
SUM EIENDELER		15 152 371	15 122 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		12 150 696	11 812 373
SUM EGENKAPITAL		12 153 296	11 814 973
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	999 928	1 251 892
Borettsinnskudd	15	1 858 000	1 858 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	39 024	27 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 896 952	3 137 766
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 964	106 066
Skyldige offentlige avgifter		0	403
Påløpte renter		5 333	615
Påløpte avdrag		5 826	59 850
Annen kortsiktig gjeld		0	2 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 123	169 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 152 371	15 122 534



Pantstillelse	17	3 546 000	15 516 000
Garantiansvar		0	0

Færder, februar 2024
Styret i Skallestad Borettslag

Heidi Marthinsen/s/

Hege Jørgensen/s/

Gry Heidi Madsen/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.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 826 232
Garasjeleie	42 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 932

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 232

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 753.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse v. OBOS Prosjekt	-100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-100 000
Drift/vedlikehold bygninger	-146 814
Drift/vedlikehold elektro	-105 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 494
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 361
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-464 638

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-480 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-480 808

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 964
Driftsmateriell	-1 441
Andre fremmede tjenester	-424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 437
Andre kostnader tillitsvalgte	-590
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 335

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 206
SUM FINANSINNTEKTER	4 378

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-885
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 672
SUM FINANSKOSTNADER	-56 557

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1992	14 528 386
Utskilt tomteverdi	-300 000
SUM BYGNINGER	14 228 386

Tomten ble kjøpt i 1992.
Gnr.46/bnr.338

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2023	25 550
Akkumulerte avskrivninger	-4 258
	21 292
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	21 292

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 258
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

	-11 970	
Opprinnelig 1993	000	
Nedbetalt tidligere	11 790 450	
Nedbetalt i år	179 550	
		0

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-1 432 000	
Nedbetalt tidligere	359 658	
Nedbetalt i år	72 414	
		-999 928
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-999 928

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -1 858 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 858 000**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -39 024

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -39 024**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 858 000
Pantelån	999 928
Påløpte avdrag	5 826
TOTALT	2 863 754

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

Bygninger	14 228 386
Tomt	300 000
TOTALT	14 528 386



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599237. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 3192 Selskapsnavn: Skallestad 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: _____

19 av 20

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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.