



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 995 210
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1
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: 24.03.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		490 462	844 600
Sum inntekter		490 462	844 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		318 084	1 082 991
Sum kostnader		363 724	1 127 031
Driftsresultat		126 738	-282 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 809	4 146
Sum finansinntekter		5 809	4 146
Annen finanskostnad		5 757	3 740
Sum finanskostnader		5 757	3 740
Netto finans		52	406
Ordinært resultat før skattekostnad		126 790	-282 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 790	-282 025
Årsresultat		126 790	-282 025
Totalresultat		126 790	-282 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 790	-282 025
Sum overføringer og disponeringer		126 790	-282 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		118 970	147 927
Sum finansielle anleggsmidler		118 970	147 927
Sum anleggsmidler		118 970	147 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 924	35 041
Sum fordringer		28 924	35 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 139	85 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 139	85 816
Sum omløpsmidler		268 063	120 857
SUM EIENDELER		387 033	268 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		242 741	115 951
Sum opptjent egenkapital		242 741	115 951
Sum egenkapital		242 741	115 951
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 970	147 927
Sum annen langsiktig gjeld		118 970	147 927
Sum langsiktig gjeld		118 970	147 927
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26	31
Leverandørgjeld		20 198	4 875
Annen kortsiktig gjeld		5 098	
Sum kortsiktig gjeld		25 322	4 906
Sum gjeld		144 292	152 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 033	268 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224788

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 995 210
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1
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: 24.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		490 462	844 600
Sum inntekter		490 462	844 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		318 084	1 082 991
Sum kostnader		363 724	1 127 031
Driftsresultat		126 738	-282 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 809	4 146
Sum finansinntekter		5 809	4 146
Annen finanskostnad		5 757	3 740
Sum finanskostnader		5 757	3 740
Netto finans		52	406
Ordinært resultat før skattekostnad		126 790	-282 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 790	-282 025
Årsresultat		126 790	-282 025
Totalresultat		126 790	-282 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 790	-282 025
Sum overføringer og disponeringer		126 790	-282 025



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		118 970	147 927
Sum finansielle anleggsmidler		118 970	147 927
Sum anleggsmidler		118 970	147 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 924	35 041
Sum fordringer		28 924	35 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 139	85 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 139	85 816
Sum omløpsmidler		268 063	120 857
SUM EIENDELER		387 033	268 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		242 741	115 951
Sum opptjent egenkapital		242 741	115 951



Sum egenkapital	242 741	115 951
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 970	147 927
Sum annen langsiktig gjeld	118 970	147 927
Sum langsiktig gjeld	118 970	147 927
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26	31
Leverandørgjeld	20 198	4 875
Annen kortsiktig gjeld	5 098	
Sum kortsiktig gjeld	25 322	4 906
Sum gjeld	144 292	152 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	387 033	268 784



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

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

Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

Selskapsnummer: 3384





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3384>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Revidering av vedtekter

Forslag til revidering av vedtekter vises i sak 6 og omhandler vedtekt §4 og §17.- Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Revidering av vedtekter
8. Vedlikehold av utvendig anlegg
9. Budsjetter og vedtatt tiltak ikke gjennomført
10. Installasjon av el-ladere



Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Benedicte Kjær Taranger fra OBOS er møteleder

Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for forslaget.

Forslag til vedtak

Ingrid Sophie Gullerud og John Borgemoen er valgt.



Sak 4

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.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at foreslåtte kandidater velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Gulbrandsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Sophie Gullerud
- Martine Samuelsen

Sak 7

Revidering av vedtekter

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Eksisterende vedtekt:

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Carporter er forberedt for ladepunkt for el bil. (Begrenset til 20 % av plassene) Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

Forslag til ny vedtekt:

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.



Carportene er forberedt med ladepunkt for ladbar bil. Bestilling av lader skal skje via styret i Boligsameiet.

Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig.

Eksisterende vedtekt:

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det er/vil bli inngått forretningsføreravtale med OBOS.

Forslag til ny vedtekt:

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det er/vil bli inngått forretningsføreravtale.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet vedtar foreslåtte endringer.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Vedlikehold av utvendig anlegg

Forslag fremmet av: Cathrine Aannestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg synes det har vært dårlig vedlikehold av fellesarealene. Tidligere har styret tatt ansvar for vedlikehold i sommerhalvåret. Det er ikke tilstrekkelig å klippe plenen, men det er behov for kantklipping, lusing, vanning, gjødsling mm.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot saken og sende saken til videre behandling i styret. Styret har ikke fått forslaget i hende til behandling tidligere, men er positive til forslagene og vil behandle saken på et styremøte. Styret anbefaler å stemme i mot saken.



Forslag til vedtak

Plenklipping og vedlikehold av fellesarealene bør starte i mai.. Foreslår at det kjøpes inn og monteres en slangetrommel på hvert hus, med lang slange, i nærheten av hver utekran. Det må også avklares hvor hageavfall skal legges.

Sak 9

Budsjetter og vedtatt tiltak ikke gjennomført

Forslag fremmet av: Cathrine Aannestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det budsjetteres med oppføring av gjerde mellom carportene, dette gjøres i samarbeid med sameie 2.

Gjerde mot Skafjellveien forhøyes et stykke. Forlengte gjerde ved hus 3.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes i mot saken.

- Grunnet HMS ønsker ikke styret å sette opp et forhøyet gjerde mellom carportene. Styret ønsker ikke å sitte med ansvaret dersom gjerdet blir benyttet som klatrestativ f.eks. opp på carport og dertil evt. personskade.

- Styret ønsker ikke å lage sameiet til et mer isolert miljø.

Forslag til vedtak

Budsjettere og gjennomføre tiltaket i 2022.



Sak 10

Installasjon av el-ladere

Forslag fremmet av: Cathrine Aannestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en redegjørelse på den prosessen og kompensasjonen som er gjort i forhold til de som allerede hadde montert el lader. Dette gjelder ikke summen som er kompensert, men selve prosessen.

Hvorfor ble ikke kostnaden medregnet i prisoverslagene som ble fremlagt for seksjonseierne, slik at alle ble informert?

Styret har gitt meg en tilbakemelding om at det er gitt en kompensasjon på kr. 7000,-.pr.lader. Det var installert 5 ladere, totalt en utgiften på kr. 35 000,-. Kostnaden belastes fellesutgiftene. Hva har kostnaden vært for de som allerede hadde montert lader?

Styrets innstilling

Se styrets årsrapport for redegjørelse av saken. Tiltaket er budsjettert for 2022 inklusiv kompensasjon.

Styret har i 2021 informert om store driftskostnader som har blitt planlagt gjennomført og vil fortsette med og informere seksjonseierne. Dersom dette vedtaket blir vedtatt vil det sette store begrensninger på styrets mandat til å representere sameiet.

Som sameiets representanter må årsmøte ha tillitt til at styret tar de rette beslutningene og informerer seksjonseierne deretter. Stor sum er udefinerbart og gjør jobben til styret vanskelig.

Styret anbefaler at det stemmes i mot vedtaket.

Forslag til vedtak

Når det brukes så store summer på tiltak som ikke er budsjettert, skal alle seksjonseiere informeres.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Gulbrandsen	Skafjellveien 134 A
Styremedlem	Therese Eckhoff	Skafjellveien 136 B
Styremedlem	Frode Norheim	Skafjellveien 130 B
Varamedlem	Ingrid Sophie Gullerud	Skafjellveien 144 A
Varamedlem	Cathrine Bjørnholt	Skafjellveien 140 B (flyttet)

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Sameiet består av 20 seksjoner.

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916995210, og ligger i HOLMESTRAND kommune med følgende adresse:

Skafjellveien 134 A
Skafjellveien 132 A
Skafjellveien 130 A
Skafjellveien 128 A
Skafjellveien 134 B
Skafjellveien 132 B
Skafjellveien 130 B
Skafjellveien 128 B
Skafjellveien 140 A
Skafjellveien 138 A
Skafjellveien 136 A
Skafjellveien 140 B
Skafjellveien 138 B
Skafjellveien 136 B
Skafjellveien 146 A
Skafjellveien 144 A
Skafjellveien 142 A
Skafjellveien 146 B
Skafjellveien 144 B
Skafjellveien 142 B

Gårds- og bruksnummer:

414 375

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Boligsameiet Skafjellgrenda 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 13 styremøter à 3 timer pr. gang. Styret har blant annet iverksatt HMS internkontroll og benytter HMS modulen til OBOS som referanse og aktiv bruk. Serviceavtalen med Trysilhus har blitt forbedret.

Styret benytter elektronisk kommunikasjon som er Vibbo, sms og epost elektronisk som informasjonskanal mellom styret og seksjonseiere. Styret har behandlet 4 søknader fra beboere.

Det ble våren 2021 gjennomført en ukes dugnad i sameiet. Sameiets seksjonseiere har stått for plenklipping i løpet av sommeren.

Det ble per 1.1.2021 en endring i loven slik at retten til ladning av elbil og ladbar hybridbil nå er lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i eierseksjonsloven paragraf 25a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. På bakgrunn av søknad om etablering av ladepunkt og begrenset kapasitet i daværende løsning så styret seg nødt i å starte arbeidet med etablering av el-bilanlegg i sameiet høsten 2021, relatert til ovennevnte lov.

Styret kontaktet syv selskap og mottok fem tilbud. Styret sendte ut informasjon til sameiet og inviterte seksjonseiere til et informasjonsmøte. I etterkant av dette vedtok styret å gå for Wilh. Kolstad. grunnet pris og selskapets praktiske løsning. Det ble søkt om å komme til enighet med seksjonseiere som allerede hadde installert lader og etter en grundig prosess med alle parter og med juridisk bistand fra OBOSadvokatene ble det kommet til enighet om en kompensasjon på kr. 7000 til fem seksjonseiere. Arbeidet med el-bilanlegget ble utført i uke 3, 2022 og var oppe til normal drift 17.jan. 2022. Plug-pay har overtatt administrasjon, teknisk support og fakturering av anlegget. Styret har utført et omfattende arbeid i denne saken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 490 462.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak for høyt budsjetterte driftsinntekter.



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 363 724.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader relatert til forsikring og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 126 790 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 242 741.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 141 250 til større vedlikehold som omfatter installering av elbil-lading.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 409. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Skafjellgrenda 1.

Lån

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 har lån i OBOS-banken.

Lånenr.: 98207894885

Lån utbetalt:	24.09.20	Førrige forfall:	30.01.22
Lånebeløp:	155 000,00	Saldo:	116 522,00
Ant.terminer:	61	Terminbeløp:	2 915,00
Flytende rente		Rentesats:	4,25% (Effektiv: 5,35%)

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.



Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Skafjellgrenda 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 og 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 sameiets 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: CQENA-K3QTC-ELJHY-1YE0G-VDUUW-KZF2V



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-19 14:21:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQENA-K3QTC-ELJHY-1YEOG-VDUUV-KZFZV

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

16 av 27 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Årsrapport.pdf



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1 ORG.NR. 916 995 210, KUNDENR. 3384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	490 462	488 276	523 000	532 000
Andre inntekter		0	356 324	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		490 462	844 600	523 000	532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 564	-4 600	-4 800
Forretningsførerhonorar		-55 815	-54 455	-55 600	-57 000
Konsulenthonorar	6	-18 169	-1 341	-5 000	-500
Drift og vedlikehold	7	-36 583	-817 060	-56 000	-219 250
Forsikringer		-58 991	-80 599	-84 000	-61 000
Energi/fyring		-29 798	-14 688	-20 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 096	-105 916	-108 000	-119 000
Andre driftskostnader	8	-2 933	-4 369	-43 000	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-363 724	-1 127 031	-421 840	-571 190
DRIFTSRESULTAT		126 738	-282 431	101 160	-39 190
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 809	4 146	0	0
Finanskostnader	10	-5 757	-3 740	-6 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52	406	-6 000	-5 000
ÅRSRESULTAT		126 790	-282 025	95 160	-44 190
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-282 025		
Til opptjent egenkapital		126 790	0		



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1
ORG.NR. 916 995 210, KUNDENR. 3384

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	11	118 970	147 927
SUM ANLEGGSMIDLER		118 970	147 927
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 924	27 124
Andre kortsiktige fordringer		0	7 917
Driftskonto OBOS-banken		203 068	49 823
Sparekonto OBOS-banken		36 071	35 993
SUM OMLØPSMIDLER		268 063	120 857
SUM EIENDELER		387 033	268 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		242 741	115 951
SUM EGENKAPITAL		242 741	115 951
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	118 970	147 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 970	147 927
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 034	0
Leverandørgjeld		20 198	4 875
Påløpte renter		26	31
Annen kortsiktig gjeld	13	64	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 322	4 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 033	268 784
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



10

Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Holmestrand, 17.02.2022
Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Martin Gulbrandsen/s/

Therese Eckhoff/s/

Frode Norheim/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	390 000
Variabel Felleskostnad	85 776
Strøm elbil	18 550
Avregning elbil	-3 864
Skjevfordelt lån i fbm malingprosjekt, 8 seksjoner	34 752
Avregnet skjevdelt lån	-34 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	490 462

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

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

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-18 169

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 704
Drift/vedlikehold elektro	-1 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-178
Kostnader dugnader	-380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 583

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-251
Andre kontorkostnader	-99
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 933

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	78
Andre renteinntekter	5 731
SUM FINANSINNTEKTER	5 809

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 757
SUM FINANSKOSTNADER	-5 757

NOTE: 11**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	118 970
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	118 970

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBANKEN, LÅN TIL MALERARBEID

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020 -155 000

Nedbetalt tidligere 7 073

Nedbetalt i år 28 957

-118 970**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -118 970**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto skjevfordelt lån -64

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -64



Annen informasjon om sameiet

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

Sameiet har 20 parkeringsplasser i carport og 10 skiltede, disponible parkeringsplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90023659. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 og felles elektrisk anlegg. Har sameiet 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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.22

Selskapsnummer: 3384 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Skafjellgrenda 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Sophie Gullerud og John Borgemoen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Martin Gulbrandsen

Varamedlem (2 skal velges)

Ingrid Sophie Gullerud

Martine Samuelsen

Sak 7 Revidering av vedtekter

Styrets innstilling vedtas.

For

Mot

Sak 8 Vedlikehold av utvendig anlegg

Plenklipping og vedlikehold av fellesarealene bør starte i mai.. Foreslår at det kjøpes inn og monteres en slangetrommel på hvert hus, med lang slange, i nærheten av hver utekran. Det må også avklares hvor hageavfall skal legges.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Budsjetter og vedtatt tiltak ikke gjennomført

Budsjettere og gjennomføre tiltaket i 2022.

For

Mot

Sak 10 Installasjon av el-ladere

Når det brukes så store summer på tiltak som ikke er budsjettert, skal alle seksjonseiere informeres.

For

Mot

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.