



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 665 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUDLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 649	1 296 064
Sum inntekter		1 384 649	1 296 064
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	9 000
Annen driftskostnad		1 233 422	1 318 592
Sum kostnader		1 299 472	1 384 642
Driftsresultat		85 178	-88 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		572	2 202
Sum finansinntekter		572	2 202
Annen finanskostnad		51 394	62 034
Sum finanskostnader		51 394	62 034
Netto finans		-50 822	-59 832
Ordinært resultat før skattekostnad		34 356	-148 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 356	-148 410
Årsresultat		34 356	-148 410
Totalresultat		34 356	-148 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 356	-148 410
Sum overføringer og disponeringer		34 356	-148 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 497	58 497
Sum varige driftsmidler		49 497	58 497
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 497	58 497
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		281	282
Andre fordringer		45 400	43 894
Sum fordringer		45 682	44 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 679	426 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 679	426 332
Sum omløpsmidler		394 361	470 508
SUM EIENDELER		443 857	529 005

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			
Udekket tap		859 711	894 067
Sum opptjent egenkapital		-859 711	-894 067
Sum egenkapital		-859 711	-894 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 248 166	1 390 949
Sum annen langsiktig gjeld		1 248 166	1 390 949
Sum langsiktig gjeld		1 248 166	1 390 949
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		273	293
Leverandørgjeld		35	16 136
Annen kortsiktig gjeld		55 094	15 693
Sum kortsiktig gjeld		55 402	32 122
Sum gjeld		1 303 568	1 423 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 857	529 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230283

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 665 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUDLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 999 665 837
SAMEIET SKULLERUDLIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 649	1 296 064
Sum inntekter		1 384 649	1 296 064
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	9 000
Annen driftskostnad		1 233 422	1 318 592
Sum kostnader		1 299 472	1 384 642
Driftsresultat		85 178	-88 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		572	2 202
Sum finansinntekter		572	2 202
Annen finanskostnad		51 394	62 034
Sum finanskostnader		51 394	62 034
Netto finans		-50 822	-59 832
Ordinært resultat før skattekostnad		34 356	-148 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 356	-148 410
Årsresultat		34 356	-148 410
Totalresultat		34 356	-148 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 356	-148 410
Sum overføringer og disponeringer		34 356	-148 410



Organisasjonsnr: 999 665 837
SAMEIET SKULLERUDLIA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		49 497	58 497
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 497	58 497
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		281	282
Andre fordringer		45 400	43 894
Sum fordringer		45 682	44 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 679	426 332
Sum omløpsmidler		394 361	470 508
SUM EIENDELER		443 857	529 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	859 711	894 067
Sum opptjent egenkapital	-859 711	-894 067
Sum egenkapital	-859 711	-894 067
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 248 166	1 390 949
Sum annen langsiktig gjeld	1 248 166	1 390 949
Sum langsiktig gjeld	1 248 166	1 390 949
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	273	293
Leverandørgjeld	35	16 136
Annen kortsiktig gjeld	55 094	15 693
Sum kortsiktig gjeld	55 402	32 122
Sum gjeld	1 303 568	1 423 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	443 857	529 005



Organisasjonsnr: 999 665 837
SAMEIET SKULLERUDLIA

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:



Til seksjonseierne i Sameiet Skullerudlia

Velkommen til årsmøte, 10. mars 2022. kl. 18:00 på Skullerudstua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Skullerudlia det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Skullerudlia
avholdes 10. mars 2022. kl. 18:00 på Skullerudstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tillegg til husordensreglene.
 - B) Oppgradering til fiber.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Braadland-Konstali (2021-2023)	Skullerudbakken 122
Styremedlem	Jan Magne Eriksen Bae (2021-2023)	Skullerudbakken 94
Styremedlem	Bjørn Tobias Borchsenius (2020-2022)	Skullerudbakken 116
Varamedlem	Kristine Wærnes Andersen (2021-2023)	Skullerudbakken 92

Valgkomiteen

Knut Ivan Bergquist	Skullerudbakken 96
Renate Milford	Skullerudbakken 124

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

Generelle opplysninger om Sameiet Skullerudlia

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Skullerudlia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999665837, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudbakken 90 - 148

Gårds- og bruksnummer:
168 85

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

Sameiet Skullerudlia 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

Det har vært et relativt rolig år for styret med stort sett mindre saker og noen større. Her er noen av de større sakene styret har håndtert det siste året:

Ventilasjon under 3-etasjehusene

Ved en tilfeldig sjekk under et av husene ble det oppdaget store feil med ventilasjonsrørene som går under alle 3-etasjehusene. De var dårlig montert, og flere rør var i ferd med å ramle ned (ett hadde falt helt av). Styret forsøkte å ta dette via forsikringsselskapet, men det ble fort klart at dette måtte vi fikse selv.

Styret engasjerte Arnesveen & Ihler AS, som utførte jobben raskt, grundig og til en fornuftig pris. Det ble også montert nye inspeksjonsluker med hengelås under alle husene. Nøkler til lukene kan lånes hos styreleder hvis man trenger å gå under huset.

Pålegg om utbedring av tak

Ved en kontroll fra feier viste det seg at takene ikke er godt nok sikret, og Brann- og Redningsetaten har pålagt sameiet å sikre takene for feiing. Vi har hentet inn et tilbud som vi syntes var litt dyrt, og innhenter et par til før vi bestemmer oss.

Ødelagte boddører

Noen av de utendørs boddørene er blitt skadet av vær og vind. Styret forsøkte å hente inn pristilbud på bytte av dører i høst, men fikk ganske dyre tilbud. Derfor ønsker vi å gjøre et nytt forsøk til våren, for å se om vi kan få et bedre tilbud hos andre tilbydere. Kvaliteten på dørene er viktigst, og vi kommer ikke til å la prisen styre oss for mye, men vil likevel se om vi kan få inn et rimeligere tilbud.

Sameiets økonomi

Som tidligere varslet, er ikke sameiets økonomi veldig god. Vi har dårlig likviditet, og lite penger på bok i nødstilfelle. Derfor valgte styret å øke husleien med 10% med virkning f.o.m. 01.01.2022, og kommer sannsynligvis til å øke den ytterligere. Målet er å opparbeide en høyere bufferkonto (fra dagens ca. 200 000 kr til minimum 300 000 kr) i løpet av de neste par årene. Da vil vi være bedre rustet for uforutsette utgifter.

Utbedring av utearealene

I tillegg begynner vi å se på utbedringer på utearealene. Det er behov for å oppgradere enkelte partier (f.eks. akebakken og gressletta som ligger under skøytebanen), og vi ønsker å se på muligheter for å gjøre uteområdene litt hyggeligere. Dette er noe styret kommer til å se nærmere på i 2022 for å legge en 5-årsplan. Hvis noen går rundt med noen gode ideer og tanker om hva vi kan gjøre (innenfor rimelighetens grenser), blir vi veldig glade for å få innspill og forslag.

Vi var for eksempel i kontakt med Abildsø Gård som ønsket å sette ut epletrær hos borettslag og sameier i bydelen. De hadde dessverre fått inn så mange henvendelser at vi ikke ble valgt i denne runden.

Fiberkabler til nabosameie gagnar oss

I høst ble styret kontaktet av Telenor, som ønsket å legge fiberkabler gjennom vår eiendom til nabosameiet. De la samtidig en ekstra kabel som vi kan koble oss på. Vi har innhentet to tilbud, se eget forslag.



Dugnads- og festkomité

Følgende personer har sagt ja til å sitte i dugnads- og festkomité:

Dugnad: Gro Christiansen og Jakob Sørbø.

Festkomité: Helena Schie-Nikolaisen og Synne Frydenlund.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 384 649.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm til lading av elbil og støtte fra OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 299 472.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til strøm og energikostnader og drift og vedlikehold hovedsakelig grunnet reparasjon av tak til bod samt ventilasjonsrør.

Resultat

Årets resultat på kr 34 356 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 338 959.

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 midler til ordinær drift og vedlikehold.

Styret har budsjettert for følgende vedlikeholdstiltak:

- Sikring av tak for feiling.
- Skifte av 4-5 boddører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med noe større energikostnader i 2022 enn i budsjettet for 2021. Styret følger med på energikostnadene og vil vurdere eventuelle tiltak fortløpende.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skullerudlia.

Lån

Sameiet Skullerudlia har lån i 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skullerudlia

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skullerudlia.

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.

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 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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8SED-DOSSY-ZMG6HE-00W4E-CH4BE-TJAE5



SAMEIET SKULLERUDLIA
ORG.NR. 999 665 837, KUNDENR. 7240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 289 127	1 239 480	1 294 000	1 406 000
Andre inntekter	3	95 522	56 584	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 384 649	1 296 064	1 294 000	1 406 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-9 000	-9 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 008	-7 674	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 185	-83 798	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-25 287	-8 216	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-1 490	0	0
Drift og vedlikehold	8	-257 810	-516 868	-166 000	-317 000
Forsikringer		-127 721	-122 282	-131 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-299 443	-295 916	-298 000	-309 000
Energi/fyring		-190 320	-83 385	-90 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 954	-111 064	-114 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-125 695	-87 901	-152 000	-117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 299 472	-1 384 642	-1 112 000	-1 275 050
DRIFTSRESULTAT		85 178	-88 578	182 000	130 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	572	2 202	0	0
Finanskostnader	12	-51 394	-62 034	-52 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 822	-59 832	-52 000	-45 000
ÅRSRESULTAT		34 356	-148 410	130 000	85 950
Overføringer:					
Udekket tap		0	-148 410		
Reduksjon udekket tap		34 356	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	49 497	58 497
SUM ANLEGGSMIDLER		49 497	58 497
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	135
Kundefordringer		281	282
Forskuddsbetalte kostnader		45 330	43 759
Driftskonto OBOS-banken		144 649	162 804
Sparekonto OBOS-banken		204 030	263 528
SUM OMLØPSMIDLER		394 361	470 508
SUM EIENDELER		443 857	529 005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-859 711	-894 067
SUM EGENKAPITAL		-859 711	-894 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 248 166	1 390 949
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 248 166	1 390 949
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 750	15 693
Leverandørgjeld		35	16 136
Påløpte renter		273	293
Annen kortsiktig gjeld	16	39 344	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 402	32 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 857	529 005
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar	17	0	0



Oslo, 04.02.2022
Styret i Sameiet Skullerudlia

Marianne Braadland-konstali/s/ Jan Magne Eriksen Bae/s/ Bjørn T. Borchsenius/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 KLASIFISERING 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 069 656
TV/Bredbånd	111 960
Garasje	56 247
Filter	56 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 293 927

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 289 127

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbilstrøm 1	44 373
Elbilstrøm 2	34 229
Nøkler	1 920
OBOS gir tilbake	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	95 522

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 762
Befaring ventilasjon mm, Taksator AS	-15 525
SUM KONSULENTHONORAR	-25 287

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 288
Drift/vedlikehold elektro	-16 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 226
Kostnader dugnader	-1 631
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 810

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 415
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-299 443

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 984
Lyspærer og sikringer	-1 473
Snørydding	-59 295
Gressklipping	-15 922
Andre fremmede tjenester	-2 047
Trykksaker	-1 188
Andre kontorkostnader	-2 208
Porto	-994
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 922
Velferdskostnader	-16 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 695

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	502
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINNTEKTER	572

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 394
SUM FINANSKOSTNADER	-51 394

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom		
Tilgang 2017	89 997	
Avskrevet tidligere	-31 500	
Avskrevet i år	-9 000	
		49 497
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		49 497

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 000
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	209 051
Nedbetalt i år	142 783
	-1 248 166
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 248 166

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -39 344

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -39 344

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



Innkomne forslag/saker:

1. Forslag til tillegg til husordensreglene

Forslagsstiller: beboer

Det er kommet inn et forslag fra en beboer som ønsker å legge til følgende setning i husordensreglene:

Alle beboere skal ha en vennlig tone for å skape et hyggelig nabolag.

Styrets innstilling

Styret mener at denne formuleringen ikke er nødvendig å ha med, ettersom vi mener at sameiet er et hyggelig og trivelig sted å bo. Det blir lagt opp til sosiale sammenkomster og arrangement som fremmer hyggelig omgang mellom beboerne i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget ikke tas til følge.

2. Oppgradering til fiber

Forslagsstiller: styret

I høst ble det lagt fiberledninger gjennom sameiet med mulighet for at sameiet kan koble seg på. Vi i styret ønsker å oppgradere til fiber. Nåværende avtale vi har med Telia er uansett moden for reforhandling.

Styret ønsker derfor fullmakt til å innhente tilbud fra totalt 3 aktører og velge det tilbudet som fremstår best totalt. Vi foreslår at grunnprisen til både tv og internett blir på inntil 500 kroner.

Pr. i dag har vi fått et tilbud fra Telenor på 379 kr pr. mnd. som inkluderer 350 Mbps opp og 350 ned. Beboere som ønsker tv-pakke, kan få dette for 99 kr ekstra pr. mnd. Vi ønsker å sammenligne dette tilbudet med 2 andre aktører.

Her er noen detaljer i tilbudet:

1. Et nytt fiberanlegg levert på verdens raskeste fibernett.
2. Et fiberanlegg som leverer 99,98% oppetid – beboerne er alltid på NETT.
3. Et fiberanlegg installert uten kostnad, verdi NOK 421 237 (kommentar fra styret: dette bakes inn i månedsprisen).
4. T-We, Norges største og beste underholdningsportal med over 650.000 kunder.
5. Produktet FRIHET, med mulighet for 50.000 endringer hver eneste dag i forhold til personlige behov i boligen.
6. Med FRIHET blir det ingen individuelle oppkjøp fra den enkelte boenhet da man endrer innhold etter ønske, kontinuerlig.
7. Inkludert spam, virusfilter og nettvern – den siste beskytter alle beboere mot svindelsider på internett.
8. Alltid Wifi, vi garanterer Wifi i alle rom.
9. Alltid På Nett garanti.



10. FamilieBonus.

Startoppsett:

FRIHET S 120 poeng Trådløs ruter inkl.	Fiber bredbånd med 350 Mbps i start oppsett. 350/350. Her kan beboeren velge ned kapasitet for å frigjøre poeng og velge inn eventuell TV-pakke. Dekoder kommer i tillegg fra 99,- mnd. som faktureres den enkelte boenhet. Eller man kan strømme TV uten ekstra kostnader, tenker da på NRK etc,
--	---

FRIHET S 120 poeng – NOK 379 pr. mnd.

Bindingstid: 60 måneder

Eksempler:

Hjemmekontor, krever mye bredbånd hvis flere er på samtidig, boenheten kan da velge å benytte alle poengene til bredbånd 350 Mbps på dagtid.

Når kvelden kommer er det TV som gjelder, da velger man bredbånd 20 Mbps og får tilgang til T-We med 14 basis kanaler.

Alle individuelle oppgraderinger gjøres ved å kjøpe ekstra poeng, 20 poeng har en verdi på NOK 29.

Beboere som liker å se vanlig TV og ønsker kun bredbånd til enkle netjtjenester velger bredbånd 20 Mbps og kan se T-We med 14 kanaler.

FRIHET er helt forskjellig fra tidligere konsepter og tilbud hvor samtlige måtte ha det samme produktet.

Med Frihet kan man endre både bredbånd og TV så ofte man vil.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente to tilbud til, og kan velge det tilbudet som fremstår best for alle – innenfor en ramme på maks 500 kr per måned.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlem Bjørn Borchsenius ønsker ikke å stille til gjenvalg nå som perioden hans går ut. I tillegg har styremedlem Jan Magne Eriksen Bae bedt om å bli løst fra sitt gjenværende år.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Styremedlem

Lauren Jensen (2 år)

Mauricio Gonzales (1 år)

Varamedlem

Jan Magne Eriksen Bae (2 år)

Valgkomite

Alan Serifpour (går inn for Renate Milford)

I valgkomiteen for Sameiet Skullerudlia

Knut Ivan Bergquist

Renate Milford



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 602725. 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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.



7240 Sameiet Skullerudlia

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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