



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 534 212
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET SKOVVEIEN 2
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 633 778	1 623 240
Sum inntekter		1 633 778	1 623 240
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 281 005	1 279 221
Sum kostnader		1 326 645	1 324 861
Driftsresultat		307 133	298 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		286	210
Annen finansinntekt		14 242	14 403
Sum finansinntekter		14 528	14 613
Annen rentekostnad		88 517	69 053
Annen finanskostnad			825
Sum finanskostnader		88 517	69 878
Netto finans		-73 989	-55 265
Ordinært resultat før skattekostnad		233 144	243 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 144	243 114
Årsresultat		233 144	243 114
Totalresultat		233 144	243 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 493	3 872
Andre fordringer		205 908	179 446
Sum fordringer		209 401	183 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 449	958 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 449	958 184
Sum omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
SUM EIENDELER		1 441 849	1 141 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-818 825	-1 051 969
Sum opptjent egenkapital		-818 825	-1 051 969
Sum egenkapital		-818 825	-1 051 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 973 669	2 086 361
Sum annen langsiktig gjeld		1 973 669	2 086 361
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		211 040	75 625
Annen kortsiktig gjeld		75 966	31 485
Sum kortsiktig gjeld		287 005	107 110
Sum gjeld		2 260 674	2 193 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 441 849	1 141 502



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599636

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 534 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKOVVEIEN 2
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 633 778	1 623 240
Sum inntekter		1 633 778	1 623 240
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 281 005	1 279 221
Sum kostnader		1 326 645	1 324 861
Driftsresultat		307 133	298 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		286	210
Annen finansinntekt		14 242	14 403
Sum finansinntekter		14 528	14 613
Annen rentekostnad		88 517	69 053
Annen finanskostnad			825
Sum finanskostnader		88 517	69 878
Netto finans		-73 989	-55 265
Ordinært resultat før skattekostnad		233 144	243 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 144	243 114
Årsresultat		233 144	243 114
Totalresultat		233 144	243 114



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 493	3 872
Andre fordringer		205 908	179 446
Sum fordringer		209 401	183 318
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 449	958 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 449	958 184
Sum omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
SUM EIENDELER		1 441 849	1 141 502
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-818 825	-1 051 969
Sum opptjent egenkapital		-818 825	-1 051 969



Sum egenkapital	-818 825	-1 051 969
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 973 669	2 086 361
Sum annen langsiktig gjeld	1 973 669	2 086 361
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	211 040	75 625
Annen kortsiktig gjeld	75 966	31 485
Sum kortsiktig gjeld	287 005	107 110
Sum gjeld	2 260 674	2 193 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 441 849	1 141 502



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 2 avholdes uten fysisk oppmøte på Teams tirsdag 27.6.22 kl 17.00

Kandidater til styreverv oppfordres til å melde seg til forvalters epost:
jvl@sebraforvaltning.no

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende beslutning:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende beslutning:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et overskudd på kr 223 144 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for styreperioden fra 2022/2023 foreslås til kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. SAK FRA STYRET

Styret ber om fullmakt til å gjennomføre bytte av lås og installering av videoovervåkning i/ved de to inngangene til kjellerbodene, hvor kostnadene dekkes av vedlikeholdsfond uten at fellesutgiftene økes eller det bes om særskilt dekning fra beboere.

Bakgrunnen følger av redegjørelsen fra styret knyttet til innbrudd i boder.

Styret ber om at denne fullmakten vedtas

6. VALG AV STYRELEDER/STYREMEDLEMMER

Dersom det ikke kommer inn forslag til styrekandidater vil det engasjeres eksterne styremedlemmer.

Oslo, 19.6.2023

Styret
i
Sameiet Skovveien 2



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 28.06.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Christian Rieber-Mohn	2021-2023 (2 år)
Styremedlem:	Øyvind J. Kvellestad	2020-2022 (2 år)
Styremedlem:	Evy Therese Nærø	2020-2022 (2 år)
Varamedlem:	Rita Martinsen	2020-2022 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 33 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 223 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 534 212.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken, lånenummer 8397 71 62745.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Ren Service AS.

NB!

Det bemerkes at beboernes bruk av vår leverandør av vaktmestertjenester kun skal skje gjennom styret slik at kostnadsnivået kan følges opp. Felles vaktmestertjenester skal heller ikke benyttes til arbeid som gjelder den enkeltes seksjon med mindre det er avklart med styret slik at den relevante seksjonseier dekker kostnadene forbundet med dette.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia Norge AS.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via e-post: styremail@telia.no eller til kundesenter på telefon 21900730. Deres ref.: Skovveien 2

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 81281393.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.



Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

I løpet av styreperioden 2022/2023 har følgende saker vært aktuelle:

Som de fleste nok er kjent med gjennomgår Frogner Atrium en større ombygging. I den forbindelse vil utbygger benytte deler av arealet nederst i Skovveien og utenfor vår inngang. Vi har blitt forsikret om at dette ikke skal medføre større ulempe, men dersom noen beboere opplever dette er det fint om det meldes til styret slik at det kan videreformidles. Arbeidet vil pågå frem til og med august.

Tidlig februar 2023 var det innbrudd i bodene våre. Dette har dessverre også gjentatt seg senere. Vår vaktmester klarte i første omgang ikke avdekke hvordan tyvene hadde kommet seg inn og vi antok at det var nøkler på avveie. På bakgrunn av dette satte styret i gang arbeid med å se på tiltak for å forhindre at slike innbrudd skjer igjen. Det beste tiltaket ble vurder til bytte av låser med nye nøkler i tillegg til videoovervåkning ved de to inngangene til bodene. Før dette var gjennomført var det nok et innbrudd hvor vaktmester denne gang kunne se at døren brytes opp med verktøy og låsstolpen vippes opp og ut av posisjon. Vaktmester vil sperre tilgang til låsstolpen med stålplate og beslag for å hindre at dette skjer igjen. Styret vil likevel ta opp sak på årsmøtet og be om fullmakt til å gjennomføre bytte av lås og videoovervåkning ved de to inngangene til bodene våre for å ytterligere motvirke innbrudd. Styret vil også påpeke viktigheten av å holde alle dører låst og ikke la disse stå åpne, verken ved å koble ut smekklås eller blokkere at dørene går i smekk. Det påpekes også at uvedkommende ikke skal slippes inn og dersom noen ringer på ber vi alle om de ikke slipper inn noen som de ikke selv kjenner.

Løpende drift har ellers ikke nødvendiggjort større arbeid og det har ikke vært større aktuelle saker som har vært forelagt styret.

Styret vil likevel generelt gjenta og minne om vedtektene og husordensreglene, og særlig håndtering av avfall/søppel. Søppel skal ikke plasseres annet sted enn oppi søppelkontainer/dunker som står i bakgården. Dersom beboere har avfall som ikke kan kastes i disse beholderne (se skilt hengt i søppelskur) må den enkelte bebor sørge for å levere avfallet til gjenvinningsstasjon eller kvitte seg med dette på annen forsvarlig måte.

Eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer (trappeoppganger, bakgård, søppelskur) med mindre det kun er midlertidig (timer). Det gjelder også hensetning av eiendeler på fortau foran bygningen.

Det er vanskelig for styret å spore opprinnelsen i de fleste tilfeller og dermed blir dette en økt felleskostnad og merarbeid for styret. Videre innebærer dette økt brannfare og kan resultere i redusert eller ingen forsikringsutbetaling ved brann eventuell brann. Dette er også til sjenanse for andre beboere og kan medføre økt forekomst av skadedyr.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Inntektene i 2022 var totalt kr 1 633 778 som er litt over budsjett grunnet avdrag og renter på lån.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 1 326 645 som er kr 75 079 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet lavere kostnader til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 233 144 før avdrag lån, resultatet etter avdrag lån ble kr 120 452

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023. Budsjettet ligger er vedlagt årsregnskapet.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 127 025 før avdrag lån, og et resultat på kr 23 753 etter avdrag lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Budsjett for 2023 er basert på kostnadsnivået for 2022.

Forsikring:

Bygningsindeksen økte med 6,8 % fra 1.januar 2023. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 12% fra 2023. Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 % i 2023.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvest.



Oslo, 13.6.2023

Styret
i
Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn
Styreleder

Øyvind J. Kvellestad
Styremedlem

Evy Therese Nærø
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Skovveien 2

2022

Sameiet Skovveien 2 Org.nr. 997534212



Sameiet Skovveien 2

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold		80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån		196 574	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd		101 376	101 376	98 604
Sum inntekter	2	1 633 778	1 622 157	1 623 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	913 849	916 180	932 762
Vedlikeholdskostnader	5	91 069	168 400	79 834
Honorarer	6	96 879	79 404	109 586
Forsikringer	7	163 571	167 000	136 515
Andre kostnader	8	15 579	25 100	20 523
Tap på fordringer		58	0	0
Sum kostnader		1 326 645	1 401 724	1 324 861
Driftsresultat		307 133	220 433	298 379
Finansinntekter	9	14 528	14 000	14 613
Finanskostnader	10	88 517	69 661	69 878
Sum finansinnt.- og kostnader		-73 989	-55 661	-55 265
Resultat		233 144	164 772	243 114
Avdrag		112 692	185 148	115 666
Resultat etter avdrag		120 452	-20 376	127 448



Sameiet Skovveien 2

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 493	3 872
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		205 908	179 446
Bank	11	1 232 449	958 184
Sum omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
Sum eiendeler		1 441 849	1 141 502
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	-818 825	-1 051 969
Sum egenkapital		-818 825	-1 051 969
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	1 973 669	2 086 361
Sum langsiktig gjeld		1 973 669	2 086 361
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		211 040	75 625
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 814	25 372
Påløpte renter		9 554	6 113
Annen kortsiktig gjeld		31 598	0
Sum kortsiktig gjeld		287 005	107 110
Sum gjeld og egenkapital		1 441 849	1 141 502
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
Kortsiktig gjeld		287 005	107 110
Sum Arbeidskapital		1 154 844	1 034 392

Oslo,
Styret for Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn
Styreleder

Øyvind Johan Kvellestad
Styremedlem

Evy Therese Nærø
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 254 960
Vedlikeholdsfond	80 868
Avdrag og renter på lån	196 574
Kabel TV og bredbånd	101 376
Sum inntekter	1 633 778

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
Sum lønnskostnader	45 640

Note 4 Driftskostnader

Festeavgift	255 905
Offentlige avgifter	267 828
Renhold	45 695
Strøm/nettleie	211 801
Tv, bredbånd	109 395
Vaktmestertjeneste	23 225
Sum driftskostnader	913 849

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	8 250
Vedlikehold brannvernanlegg	10 703
Vedlikehold bygninger	18 263
Vedlikehold uteanlegg	42 103
Vedlikehold ventilasjon	11 750
Sum vedlikeholdskostnader	91 069

Note 6 Honorarer

Andre honorar	13 125
Forretningsførsel	62 904
Konsulenthonorar	9 350
Revisjonshonorar	11 500
Sum honorarer	96 879

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	153 571
Sum forsikring	163 571

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81281393.

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 758
Datakostnader	6 295
Diverse kostnader	2 519
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 029
Øreavrunding	-22
Sum andre kostnader	15 579

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 241
Annen renteinntekt	286
Renteinntekt, bank	1
Sum finansinntekter	14 528

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	88 517
Sum finanskostnader	88 517



Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 232 449
Sum bankinnskudd	1 232 449

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-1 544 894	233 144	-1 311 750
Egenkapital	492 925	0	492 925
Sum egenkapital	-1 051 969	233 144	-818 825

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.62745 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 14 år, innfrielsesdato 01.01.2036

Lånesaldo pr. 31.12.22:	1 973 669
Effektiv rente pr. 31.12.22:	4,14 %
Avdrag i 2022:	112 692

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 392 318



Sameiet Skovveien 2

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 254 763	1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold	80 870	80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån	188 796	196 574	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd	106 755	101 376	101 376	98 604
Sum inntekter	1 631 184	1 633 778	1 622 157	1 623 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	960 659	913 849	916 180	932 762
Vedlikeholdskostnader	158 400	91 069	168 400	79 834
Honorarer	82 260	96 879	79 404	109 586
Forsikringer	174 000	163 571	167 000	136 515
Andre kostnader	25 100	15 579	25 100	20 523
Tap på fordringer	0	58	0	0
Sum kostnader	1 446 059	1 326 645	1 401 724	1 324 861
Driftsresultat	185 125	307 133	220 433	298 379
Finansinntekter	14 000	14 528	14 000	14 613
Finanskostnader	72 100	88 517	69 661	69 878
Sum finansinnt.- og kostnader	-58 100	-73 989	-55 661	-55 265
Resultat	127 025	233 144	164 772	243 114
Avdrag	103 272	112 692	185 148	115 666
Resultat etter avdrag	23 753	120 452	-20 376	127 448



Årsregnskap

Sameiet Skovveien 2

2022

Sameiet Skovveien 2 Org.nr. 997534212



Sameiet Skovveien 2

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold		80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån		196 574	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd		101 376	101 376	98 604
Sum inntekter	2	1 633 778	1 622 157	1 623 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	913 849	916 180	932 762
Vedlikeholdskostnader	5	91 069	168 400	79 834
Honorarer	6	96 879	79 404	109 586
Forsikringer	7	163 571	167 000	136 515
Andre kostnader	8	15 579	25 100	20 523
Tap på fordringer		58	0	0
Sum kostnader		1 326 645	1 401 724	1 324 861
Driftsresultat		307 133	220 433	298 379
Finansinntekter	9	14 528	14 000	14 613
Finanskostnader	10	88 517	69 661	69 878
Sum finansinnt.- og kostnader		-73 989	-55 661	-55 265
Resultat		233 144	164 772	243 114
Avdrag		112 692	185 148	115 666
Resultat etter avdrag		120 452	-20 376	127 448



Sameiet Skovveien 2

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 493	3 872
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		205 908	179 446
Bank	11	1 232 449	958 184
Sum omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
Sum eiendeler		1 441 849	1 141 502
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	-818 825	-1 051 969
Sum egenkapital		-818 825	-1 051 969
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	1 973 669	2 086 361
Sum langsiktig gjeld		1 973 669	2 086 361
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		211 040	75 625
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 814	25 372
Påløpte renter		9 554	6 113
Annen kortsiktig gjeld		31 598	0
Sum kortsiktig gjeld		287 005	107 110
Sum gjeld og egenkapital		1 441 849	1 141 502
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 441 849	1 141 502
Kortsiktig gjeld		287 005	107 110
Sum Arbeidskapital		1 154 844	1 034 392

Oslo,
Styret for Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn
Styreleder

Øyvind Johan Kvellestad
Styremedlem

Evy Therese Nærø
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 254 960
Vedlikeholdsfond	80 868
Avdrag og renter på lån	196 574
Kabel TV og bredbånd	101 376
Sum inntekter	1 633 778

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
Sum lønnskostnader	45 640

Note 4 Driftskostnader

Festeavgift	255 905
Offentlige avgifter	267 828
Renhold	45 695
Strøm/nettleie	211 801
Tv, bredbånd	109 395
Vaktmestertjeneste	23 225
Sum driftskostnader	913 849

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	8 250
Vedlikehold brannvernanlegg	10 703
Vedlikehold bygninger	18 263
Vedlikehold uteanlegg	42 103
Vedlikehold ventilasjon	11 750
Sum vedlikeholdskostnader	91 069

Note 6 Honorarer

Andre honorar	13 125
Forretningsførsel	62 904
Konsulenthonorar	9 350
Revisjonshonorar	11 500
Sum honorarer	96 879

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	153 571
Sum forsikring	163 571

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81281393.

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 758
Datakostnader	6 295
Diverse kostnader	2 519
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 029
Øreavrunding	-22
Sum andre kostnader	15 579

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 241
Annen renteinntekt	286
Renteinntekt, bank	1
Sum finansinntekter	14 528

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	88 517
Sum finanskostnader	88 517



Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 232 449
Sum bankinnskudd	1 232 449

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-1 544 894	233 144	-1 311 750
Egenkapital	492 925	0	492 925
Sum egenkapital	-1 051 969	233 144	-818 825

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.62745 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 14 år, innfrielsesdato 01.01.2036

Lånesaldo pr. 31.12.22:	1 973 669
Effektiv rente pr. 31.12.22:	4,14 %
Avdrag i 2022:	112 692

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 392 318



Sameiet Skovveien 2

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 254 763	1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold	80 870	80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån	188 796	196 574	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd	106 755	101 376	101 376	98 604
Sum inntekter	1 631 184	1 633 778	1 622 157	1 623 240
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	960 659	913 849	916 180	932 762
Vedlikeholdskostnader	158 400	91 069	168 400	79 834
Honorarer	82 260	96 879	79 404	109 586
Forsikringer	174 000	163 571	167 000	136 515
Andre kostnader	25 100	15 579	25 100	20 523
Tap på fordringer	0	58	0	0
Sum kostnader	1 446 059	1 326 645	1 401 724	1 324 861
Driftsresultat	185 125	307 133	220 433	298 379
Finansinntekter	14 000	14 528	14 000	14 613
Finanskostnader	72 100	88 517	69 661	69 878
Sum finansinnt.- og kostnader	-58 100	-73 989	-55 661	-55 265
Resultat	127 025	233 144	164 772	243 114
Avdrag	103 272	112 692	185 148	115 666
Resultat etter avdrag	23 753	120 452	-20 376	127 448



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Skovveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skovveien 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 233.144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 sameiet 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.

Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 26. juni 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor