



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 754 861	1 729 157
Sum inntekter		1 754 861	1 729 157
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	125 510
Annen driftskostnad		1 997 540	1 285 011
Sum kostnader		2 105 935	1 410 521
Driftsresultat		-351 074	318 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 680	2 237
Sum finansinntekter		3 680	2 237
Annen finanskostnad		157 471	106 049
Sum finanskostnader		157 471	106 049
Netto finans		-153 791	-103 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-504 865	214 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-504 865	214 824
Årsresultat		-504 865	214 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-504 865	214 824
Sum overføringer og disponeringer		-504 865	214 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 076 100	64 076 100
Sum varige driftsmidler		64 076 100	64 076 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 076 100	64 076 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 560	33 657
Sum fordringer		33 560	33 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 460	1 308 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 460	1 308 889
Sum omløpsmidler		609 020	1 342 546
SUM EIENDELER		64 685 120	65 418 646

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 514 642	15 019 507
Sum opptjent egenkapital		14 514 642	15 019 507
Sum egenkapital		14 518 442	15 023 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 697 817	5 081 218
Øvrig langsiktig gjeld		45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld		49 770 417	50 153 818
Sum langsiktig gjeld		49 770 417	50 153 818
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 899	162 210
Leverandørgjeld		193 246	21 524
Skyldige offentlige avgifter		2 115	45 410
Annen kortsiktig gjeld		15 000	12 377
Sum kortsiktig gjeld		396 260	241 521
Sum gjeld		50 166 677	50 395 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 685 119	65 418 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 482230

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 843 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 754 861	1 729 157
Sum inntekter		1 754 861	1 729 157
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	125 510
Annen driftskostnad		1 997 540	1 285 011
Sum kostnader		2 105 935	1 410 521
Driftsresultat		-351 074	318 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 680	2 237
Sum finansinntekter		3 680	2 237
Annen finanskostnad		157 471	106 049
Sum finanskostnader		157 471	106 049
Netto finans		-153 791	-103 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-504 865	214 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		-504 865	214 824
Årsresultat		-504 865	214 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-504 865	214 824
Sum overføringer og disponeringer		-504 865	214 824



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		64 076 100	64 076 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		64 076 100	64 076 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		33 560	33 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 460	1 308 889
Sum omløpsmidler		575 460	1 308 889
Sum omløpsmidler		609 020	1 342 546
SUM EIENDELER		64 685 120	65 418 646
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		14 514 642	15 019 507



Sum opptjent egenkapital	14 514 642	15 019 507
Sum egenkapital	14 518 442	15 023 307
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 697 817	5 081 218
Øvrig langsiktig gjeld	45 072 600	45 072 600
Sum annen langsiktig gjeld	49 770 417	50 153 818
Sum langsiktig gjeld	49 770 417	50 153 818
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	185 899	162 210
Leverandørgjeld	193 246	21 524
Skyldige offentlige avgifter	2 115	45 410
Annen kortsiktig gjeld	15 000	12 377
Sum kortsiktig gjeld	396 260	241 521
Sum gjeld	50 166 677	50 395 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 685 119	65 418 646



Organisasjonsnr: 985 843 465
SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Skullerud Omsorg Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 5475





Velkommen til årsmøte i Skullerud Omsorg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 17:00, Skullerud.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: Fjerne pkt. 3.
8. Vedtektsendring: Navnbytte
9. Informasjon fra styret
10. Valg av tillitsvalgte: Styrets innstilling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Omsorg Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 5475.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Vedtektsendring: Fjerne pkt. 3.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende skal tas bort fra vedtektene :

3. Prisregulering (1) Ved overføring av andeler gjelder prisregulering fastsatt i medhold av lov om borettslag § 4-4 inntil klausuleringen av boligene opphører jf. § 2-1(5). Skullerud Omsorg Borettslag 3 (2) Høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes ved at opprinnelig innskudd og nedbetalt fellesgjeld (avdrag) på overdragelsestidspunktet reguleres i hht. konsumprisindeksen med basis i indeksen pr. 15. i første måned etter leietakers overtakelse av leiligheten.

Styrets innstilling

Det er flere leiligheter som er solgt utenom prisregulering. Dette burde også reflekteres i vedtektene for å sikre dette, etter beste evne, for nåværende eiere.

Forslag til vedtak

Endre vedteken som foreslått

Sak 8

Vedtektsendring: Navnbytte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønske om å bytte navn på borettslaget fra "Skullerud Omsorg Borettslag" til "Skullerud Borettslag."

Forslag til vedtak

Endre navn som foreslått

Sak 9

Informasjon fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Dagens praksis er at styret informerer beboerne via postkassen eller digital tavle i 1. etg. Styret benytter ikke mail.

Dagens løsning er noe tungvint. Hvis man er bortreist eller syk, så må man kunne få informasjon fra styret på en enkel måte.

Informasjon fra styret til beboerne må gjøres tilgjengelig via Vibbo eller mail, i tillegg til dagens løsninger.

Styrets innstilling

Enig at samme informasjon som legges i postkassene også sendes per mail, til de som har registrert seg med elektronisk kommunikasjon. Styret benytter mailen.

Forslag til vedtak

Styret informerer beboere via Vibbo eller mail, i tillegg til dagens løsninger

Sak 10

Valg av tillitsvalgte: Styrets innstilling

Styret innstiller på at det fra 2024 ikke vil være en valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Håkon Pettersen
- Catharin Sunniva Jacobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Staalstrøm
- May Britt Nordby



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvor Namtvedt	St Halvards Gate 24
Styremedlem	Catharin Sunniva Jakobsen	Gamle Enebakkvei 21 G
Styremedlem	Bjørn Håkon Pettersen	Gamle Enebakkvei 21 R
Varamedlem	Robin Jakobsen	Gamle Enebakkvei 21 T
Varamedlem	May Britt Nordby	Gamle Enebakkvei 23 J

Valgkomiteen

Terje Rolland	Gamle Enebakkvei 23 K
Grethe Staalstrøm	Gamle Enebakkvei 23 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo, eller per e-post:

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skullerud Omsorg Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Skullerud Omsorg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985843465, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 148

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skullerud Omsorg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har det siste året tatt tak i løpende situasjoner rundt vedlikehold og beboere. Dette omfatter naboklager, leverandører, samt kritisk vedlikehold og annet forefallende.

Hovedprosjektet for 2022 har vært bytte av taket. Det var små lekkasjer fra taket, inn i flere leiligheter. Det var også noen mindre lekkasjer i bodene tilhørende leilighetene i toppetasjen. Det var vanskelig å finne nøyaktig hvor vannet kom fra, men det ble oppdaget slitasje, hull og dårlige skjøter på taket. Det ble derfor lagt ny takpapp på hele hovedtaket.

Ettersom taket hadde en kostnad på ca 662.000 kroner, har vi ikke investert i noe annet av større karakter. Dette for å holde økonomien sunn, og unngå betydelige økninger i felleskostnadene.

Det meste steg betydelig i pris ilt 2022, dette gjelder vann, strøm, renovasjon og bygningsmateriale. Det ble vedtatt en liten endring i felleskostnadene for å holde tritt med prisstigningen i samfunnet.

Det har også vært utfordringer med varmtvannstankene i noen leiligheter. Det er et par som måtte byttes etter slitasje/lekkasje. Styret oppfordrer alle til å følge med på varmtvannsberederne, evt få profesjonelt tilsyn/bytte. Varmtvannsberederne er dessverre ikke noe som faller under fellesskapets økonomiske ansvar. Dette gjelder i all hovedsak varmtvannsbereder fra byggeåret.

Styret har også forsøkt å avklare prisreguleringen og krav til beboere som er i vedtektene. Dette er vanskeligere enn antatt, ettersom det offentlige ikke ønsker å svare endelig. Styret har dermed opprettet kontakt med andre borettslag som er i samme situasjon. Disse borettslagene har engasjert advokater. Så langt har vi ikke hatt kostnader rundt det å avklare disse klausulene. Styret ønsker å avvente, frem til de pågående sakene er avklart.

Det er etterspurt et bedre uteområde, med bord. Det er nå satt opp et nytt bord med krakker på baksiden. Vi håper beboere vil bruke dette som en sosial møteplass.

Mvh Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 1.754.861. Det er ca. tilsvarende som budsjettert for 2022.

Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 2.105.935. Det er høyere enn budsjettert, og det skyldes at det er brukt kr. 731.351 mer planlagt på drift og vedlikehold.

Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 157.471. Det var ikke budsjettert med finanskostnader for 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150.000 til vedlikehold som omfatter normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Skullerud Omsorg Borettslag har lån i Obos Banken

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerud Omsorg Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerud Omsorg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5D2PO-MJLLZ-LGC33-7C621-JKLA5-CU8P6



SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 101 025	1 266 935	1 101 025	212 759
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-504 865	214 824	356 194	359 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-383 401	-380 734	-191 000	-352 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-888 266	-165 910	165 194	7 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		212 760	1 101 025	1 266 219	220 659
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		609 020	1 342 546		
Kortsiktig gjeld		-396 260	-241 521		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		212 760	1 101 025		

SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		535 277	486 783	487 716	521 748
Innkrevde felleskostnader	2	1 219 584	1 219 584	1 273 284	1 353 252
Andre inntekter		0	22 790	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 754 861	1 729 157	1 761 000	1 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-15 510	-13 656	-13 600
Styrehonorar	4	-95 000	-110 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-11 774	-8 465	-5 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-86 650	-91 000
Konsulenthonorar	6	-10 830	-20 241	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 036 351	-309 409	-305 000	-150 000
Forsikringer		-123 933	-116 123	-120 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-188 170	-179 505	-186 000	-228 000
Energi/fyring		-46 122	-44 218	-60 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 363	-251 001	-258 000	-281 000
Andre driftskostnader	9	-230 005	-271 510	-260 500	-265 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 105 935	-1 410 521	-1 404 806	-1 324 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-351 074	318 636	356 194	550 900
DRIFTSRESULTAT		-351 074	318 636	356 194	550 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 680	2 237	0	0
Finanskostnader	11	-157 471	-106 049	0	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 791	-103 812	0	-191 000
ÅRSRESULTAT		-504 865	214 824	356 194	359 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	214 824		
Fra annen egenkapital		-504 865	0		



SKULLERUD OMSORG BORETTSLAG ORG.NR. 985 843 465, KUNDENR. 5475

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 445 059	57 445 059
Tomt		6 631 041	6 631 041
SUM ANLEGGSMIDLER		64 076 100	64 076 100
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 463	23 775
Andre kortsiktige fordringer	13	3 097	9 883
Driftskonto OBOS-banken		302 188	409 033
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	29 900
Sparekonto OBOS-banken		273 271	869 955
SUM OMLØPSMIDLER		609 020	1 342 546
SUM EIENDELER		64 685 120	65 418 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Annen egenkapital	14	14 514 642	15 019 507
SUM EGENKAPITAL		14 518 442	15 023 307
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 697 817	5 081 218
Borettsinnskudd	16	38 422 600	38 422 600
Annen langsiktig gjeld	17	6 650 000	6 650 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 770 417	50 153 818
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		193 246	21 524
Skyldige offentlige avgifter	18	2 115	45 410
Påløpte renter		65 260	35 790
Påløpte avdrag		120 639	126 420
Annen kortsiktig gjeld	19	15 000	12 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 260	241 521



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 685 120	65 418 646
Pantstillelse	20	64 072 600	64 072 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023

Styret i Skullerud Omsorg Borettslag

Halvor Namtvedt

Catharin Sunniva Jakobsen

Bjørn Håkon Pettersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 071 840
TV/ bredbånd	147 744
Kapitalkostnader på IN-lån	509 757
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 520
Overført til kapitalkostnader	-535 277
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 219 584

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 95 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 774.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 830
SUM KONSULENTHONORAR	-10 830

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-869 521
Drift/vedlikehold VVS	-11 619
Drift/vedlikehold elektro	-1 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 370
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 479
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 900



Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 036 351

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 569
Renovasjonsavgift	-54 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 170

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-3 750
Driftsmateriell	-1 893
Lyspærer og sikringer	-840
Vaktmestertjenester	-136 782
Renhold ved firmaer	-58 413
Andre fremmede tjenester	-11 252
Trykksaker	-1 295
Andre kontorkostnader	-5 221
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-4 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 005

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 316
SUM FINANSINNTEKTER	3 680

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 876
Renter på leverandørgjeld	-5 595
SUM FINANSKOSTNADER	-157 471

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2003	57 445 059
SUM BYGNINGER	57 445 059

Tomten ble kjøpt i 2003.
Gnr.168/bnr.148



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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	3 097
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 097

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 570 034
Egenkapital fra IN tidligere	8 672 051
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-4 727 443
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 514 642

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 26 år.	
Opprinnelig, 2004	-19 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 246 731
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	383 401
Nedbetalt tidligere, IN	8 672 051
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 697 817
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 697 817

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-38 422 600
SUM BORETTSSINNSKUDD	-38 422 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Innskudd Oslo kommune	-6 650 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 650 000

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 115

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 422 600
Pantelån	4 697 817
Påløpte avdrag	120 639
Beregnete IN-forpliktelser	3 944 608
TOTALT	47 185 664

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

Bygninger	57 445 059
Tomt	6 631 041
TOTALT	64 076 100



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall [**forfallsdato**] på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Utvendig maling av fasaden.
2009	Reparasjon av ventilasjonsanlegg



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 5475 **Selskapsnavn:** Skullerud Omsorg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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