



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 295 528
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 802 920	1 070 133
Sum inntekter		2 802 920	1 070 133
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 687	5 687
Annen driftskostnad		656 728	676 144
Sum kostnader		706 455	727 471
Driftsresultat		2 096 465	342 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 882	12 916
Sum finansinntekter		9 882	12 916
Annen finanskostnad		194 279	263 028
Sum finanskostnader		194 279	263 028
Netto finans		-184 397	-250 112
Ordinært resultat før skattekostnad		1 912 068	92 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 912 068	92 550
Årsresultat		1 912 068	92 550
Totalresultat		1 912 068	92 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 912 068	92 550
Sum overføringer og disponeringer		1 912 068	92 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 536 982	21 535 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 387	44 074
Sum varige driftsmidler		21 575 369	21 579 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 575 369	21 579 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 025	12 762
Sum fordringer		17 025	12 762
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 550	771 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 550	771 185
Sum omløpsmidler		654 575	783 947
SUM EIENDELER		22 229 944	22 363 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 006 364	4 094 296
Sum opptjent egenkapital		6 006 364	4 094 296
Sum egenkapital		6 007 764	4 095 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 805 824	9 822 575
Øvrig langsiktig gjeld		8 408 600	8 408 600
Sum annen langsiktig gjeld		16 214 424	18 231 175
Sum langsiktig gjeld		16 214 424	18 231 175
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		810	1 615
Leverandørgjeld			27 406
Annen kortsiktig gjeld		6 946	7 329
Sum kortsiktig gjeld		7 756	36 350
Sum gjeld		16 222 180	18 267 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 229 944	22 363 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 678948

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 295 528
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 981 295 528
SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 802 920	1 070 133
Sum inntekter		2 802 920	1 070 133
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 687	5 687
Annen driftskostnad		656 728	676 144
Sum kostnader		706 455	727 471
Driftsresultat		2 096 465	342 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 882	12 916
Sum finansinntekter		9 882	12 916
Annen finanskostnad		194 279	263 028
Sum finanskostnader		194 279	263 028
Netto finans		-184 397	-250 112
Ordinært resultat før skattekostnad		1 912 068	92 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 912 068	92 550
Årsresultat		1 912 068	92 550
Totalresultat		1 912 068	92 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 912 068	92 550
Sum overføringer og disponeringer		1 912 068	92 550



Organisasjonsnr: 981 295 528
SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 536 982	21 535 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 387	44 074
Sum varige driftsmidler		21 575 369	21 579 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 575 369	21 579 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 025	12 762
Sum fordringer		17 025	12 762
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 550	771 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 550	771 185
Sum omløpsmidler		654 575	783 947
SUM EIENDELER		22 229 944	22 363 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 006 364	4 094 296
Sum opptjent egenkapital	6 006 364	4 094 296
Sum egenkapital	6 007 764	4 095 696
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 805 824	9 822 575
Øvrig langsiktig gjeld	8 408 600	8 408 600
Sum annen langsiktig gjeld	16 214 424	18 231 175
Sum langsiktig gjeld	16 214 424	18 231 175
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	810	1 615
Leverandørgjeld		27 406
Annen kortsiktig gjeld	6 946	7 329
Sum kortsiktig gjeld	7 756	36 350
Sum gjeld	16 222 180	18 267 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 229 944	22 363 221



Organisasjonsnr: 981 295 528
SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Skullerudtunet 1 BL

Velkommen til digital generalforsamling, 19. mai – 27. mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i borettslaget bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.21

Selskapsnummer: 5362 **Selskapsnavn** Skullerudtunet 1 BL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Mickael Nicklas Friedmann velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Roar Willumsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Øystein Bjerga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Michael Hemmingby	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skullerudtunet 1 BL
avholdes digitalt via vibbo, 19. mai – 27. mai 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
Foreslått: Kr. 40 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.04.2021
Styret i Skullerudtunet 1 BL

Roar Willumsen Mickael Nicklas Friedmann Morten A Mitchell Larød

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](https://vibbo.no)



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Willumsen	Skullerudbakken 78
Styremedlem	Mickael Nicklas Friedmann	Skullerudbakken 54
Styremedlem	Morten A Mitchell Larød	Skullerudbakken 72
Varamedlem	Robert Krogstad	Skullerudbakken 76

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Skullerudtunet 1 BL

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Skullerudtunet 1 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981295528, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Skullerudbakken 50-54
Skullerudbakken 68-88

Gårds- og bruksnummer :
168 126

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Skullerudtunet 1 BL 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter.

I tillegg har vi igjen begynt på prosessen med å få tillatelse til å bygge ut loftene slik borettslag 2 har fått.

Saken om å gjenoppta denne prosessen ble vedtatt av generalforsamlingen i 2019, men har ikke kommet i gang før nå.

Skulle det vise seg at tillatelse kommer i orden vil styret gå videre med dette til en ordinær/ekstraordinær generalforsamling for å stemme over saken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 006 322,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 706 455,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 912 068,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 796 598 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 115 470,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 646 820,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000,- til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2021 har økt med kr 4000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudtunet 1 BL.

Lån

Skullerudtunet 1 BL har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Garasjeinnbetalingen har økt fra kr. 350,- til 375,- pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudtunet 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudtunet 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KE6TB-02XMC-HUTLJ-50100-748EQ-N30BF



SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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

	N ot e	Regnska p		Budsjett 2020	Budsjett 2021
		Regnskap 2020	2019		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		747 597	883 555	747 597	646 819
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 912 068	92 550	-28 640	247 860
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 687	5 687	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-220 153	-234 196	-234 000	-223 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 796 598	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-1 781	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-100 778	-135 959	-262 640	24 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		646 819	747 597	484 957	671 679
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		654 575	783 947		
Kortsiktig gjeld		-7 756	-36 350		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		646 819	747 597		



SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362

RESULTATREGNSKAP

	N ot	Regnska e Regnskap	Regnska p	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		414 410	497 085	496 152	368 976
Innkrevde felleskostnader	2	591 912	573 048	572 848	577 024
SUM DRIFTSINNEKTER		1 006 322	1 070 133	1 069 000	946 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-5 687	-5 687	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 010	-6 661	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 935	-72 823	-75 500	-78 000
Konsulenthonorar	6	-531	-2 161	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-290 837	-343 438	-405 000	-130 000
Forsikringer		-55 862	-57 659	-61 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-139 433	-112 134	-121 500	-123 500
Kostnader sameie	19	-57 063	-61 196	-80 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-33 057	-20 072	-23 000	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-706 455	-727 471	-824 640	-551 140
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		299 867	342 662	244 360	394 860
Innbetalt andel fellesgjeld		1 796 598	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 096 465	342 662	244 360	394 860
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 882	12 916	0	0
Finanskostnader	11	-194 279	-263 028	-273 000	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184 397	-250 112	-273 000	-147 000
ÅRSRESULTAT		1 912 068	92 550	-28 640	247 860
Overføringer:					
Til annen egenkapital			1 912 068		

SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362



11

Skullerudtunet 1 BL

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 255 400	19 255 400
Tomt		2 268 000	2 268 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	13 582	11 800
Andre varige driftsmidler	13	38 387	44 074
SUM ANLEGGSMIDLER		21 575 369	21 579 274
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74	230
Forskuddsbetalte kostnader		9 434	8 691
Andre kortsiktige fordringer	14	7 517	3 841
Driftskonto OBOS-banken		208 717	145 069
Sparekonto OBOS-banken		428 834	626 116
SUM OMLØPSMIDLER		654 576	783 947
SUM EIENDELER		22 229 944	22 363 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	15	6 006 364	4 094 296
SUM EGENKAPITAL		6 007 764	4 095 696
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 805 824	9 822 575
Borettsinnskudd	17	8 408 600	8 408 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 214 424	18 231 175
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 946	7 329
Leverandørgjeld		0	27 406
Påløpte renter		810	1 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 756	36 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 229 944	22 363 221
Pantstillelse	18	22 408 600	22 408 600
Garantiansvar	19	643 392	97 251

Oslo, 21.04.2021

Styret i Skullerudtunet 1 Borettslag

Roar Willumsen /s/

Mickael Nicklas
Friedmann /s/Morten A Mitchell Larød
/s/

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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

514 248



Garasje	58 800
Eiendomsskatt	18 864
Kapitalkostnader på IN-lån	420 806
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 396
Overført til kapitalkostnader	-414 410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	591 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 010.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-216
Andre konsulentonorarer	-315
SUM KONSULENTHONORAR	-531

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 876
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-265 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 837

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 891
Vann- og avløpsavgift	-73 099
Feieavgift	-2 876
Renovasjonsavgift	-44 567



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-139 433**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 349
Snørydding	-17 260
Andre fremmede tjenester	-5 206
Trykksaker	-347
Andre kontorkostnader	-85
Porto	-597
Bank- og kortgebyr	-2 211
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 057

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	88
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 718
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 937
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	9 882

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-194 257
Andre rentekostnader	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-194 279

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	19 255 400
SUM BYGNINGER	19 255 400

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.168/bnr.126

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeapparat**

Tilgang 2017	56 870
Avskrevet tidligere	-12 796
Avskrevet i år	-5 687
	38 387
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	38 387



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-5 687****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	517
Aktiv Ventilasjonsrens - avsetning	7 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 517

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 736 624
Egenkapital fra IN tidligere	2 843 028
Egenkapital fra IN 2020	1 796 598
Reduksjon EK fra IN	-369 886
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 006 364

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

	-13 121
Opprinnelig, 2017	665
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	456 062
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 153
Nedbetalt tidligere, IN	2 843 028
Nedbetalt i år, IN	1 796 598
	-7 805 824

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 805 824**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-8 408 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 408 600

NOTE: 18

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 408 600
Pantelån	7 805 824
Beregnete IN-forpliktelser	4 269 740
TOTALT	20 484 164

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 255 400
Tomt	2 268 000
TOTALT	21 523 400

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,46 % av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og utgjør kr 643 392,-.

Selskapets andel i Skullerudtunet Garasjesameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Skullerudtunet Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet

inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



[INNKOMNE FORSLAG]

Annen informasjon om borettslaget

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84643685. 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.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 Fasaderehabilitering