



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 172 921	4 852 824
Sum inntekter		5 172 921	4 852 824
Kostnader			
Lønnskostnad		194 639	190 049
Annen driftskostnad		3 089 787	15 991 963
Sum kostnader		3 284 425	16 182 012
Driftsresultat		1 888 495	-11 329 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 298	6
Sum finansinntekter		10 298	6
Annen finanskostnad		932 046	633 040
Sum finanskostnader		932 046	633 040
Netto finans		-921 748	-633 034
Ordinært resultat før skattekostnad		966 747	-11 962 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		966 747	-11 962 223
Årsresultat		966 747	-11 962 223
Totalresultat		966 747	-11 962 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		966 747	-11 962 223
Sum overføringer og disponeringer		966 747	-11 962 223



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		8 279 484	8 279 484
Sum varige driftsmidler		8 279 484	8 279 484
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	0
Sum anleggsmidler		8 315 484	8 279 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 824	866
Andre fordringer		157 569	273 951
Sum fordringer		190 393	274 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 602	3 842 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 602	3 842 059
Sum omløpsmidler		4 087 995	4 116 876
SUM EIENDELER		12 403 479	12 396 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 215 743	24 182 490
Sum opptjent egenkapital		-23 215 743	-24 182 490
Sum egenkapital		-23 208 543	-24 175 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 001 516	35 885 876
Øvrig langsiktig gjeld		412 000	412 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 413 516	36 297 876
Sum langsiktig gjeld		35 413 516	36 297 876
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 442	3 736
Leverandørgjeld		154 469	238 981
Skyldige offentlige avgifter		1 975	1 175
Annen kortsiktig gjeld		34 621	29 882
Sum kortsiktig gjeld		198 506	273 774
Sum gjeld		35 612 022	36 571 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 403 479	12 396 360



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517909

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 172 921	4 852 824
Sum inntekter		5 172 921	4 852 824
Kostnader			
Lønnskostnad		194 639	190 049
Annen driftskostnad		3 089 787	15 991 963
Sum kostnader		3 284 425	16 182 012
Driftsresultat		1 888 495	-11 329 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 298	6
Sum finansinntekter		10 298	6
Annen finanskostnad		932 046	633 040
Sum finanskostnader		932 046	633 040
Netto finans		-921 748	-633 034
Ordinært resultat før skattekostnad		966 747	-11 962 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		966 747	-11 962 223
Årsresultat		966 747	-11 962 223
Totalresultat		966 747	-11 962 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		966 747	-11 962 223
Sum overføringer og disponeringer		966 747	-11 962 223



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		8 279 484	8 279 484
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	0
Sum anleggsmidler		8 315 484	8 279 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		32 824	866
Sum fordringer		157 569	273 951
Sum fordringer		190 393	274 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 897 602	3 842 059
Sum omløpsmidler		3 897 602	3 842 059
Sum omløpsmidler		4 087 995	4 116 876
SUM EIENDELER		12 403 479	12 396 360
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	23 215 743	24 182 490
Sum opptjent egenkapital	-23 215 743	-24 182 490
Sum egenkapital	-23 208 543	-24 175 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 001 516	35 885 876
Øvrig langsiktig gjeld	412 000	412 000
Sum annen langsiktig gjeld	35 413 516	36 297 876
Sum langsiktig gjeld	35 413 516	36 297 876
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 442	3 736
Leverandørgjeld	154 469	238 981
Skyldige offentlige avgifter	1 975	1 175
Annen kortsiktig gjeld	34 621	29 882
Sum kortsiktig gjeld	198 506	273 774
Sum gjeld	35 612 022	36 571 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 403 479	12 396 360



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Skappelsgate 1 Borettslag

19. juni 2023

Selskapsnummer: 4845





Velkommen til årsmøte i Skappelsgate 1 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:

19. juni 2023 kl. 17:00, Folkets Hus, Vestre Torg, Hamar. Inngang fra Kirkebakken. Møterommet er i øverste etasje.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Skappelsgate 1 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver hos Obos, Margit Holten Sørli, er møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli 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 Margit Holten Sørлие foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte.

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. Se vedlegg nr. 1 side 6-21.

b) Styret foreslår at årets overskudd overføres til balansen for å redusere udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til balansen for å redusere udekket tap.

Vedlegg

1. 4845 Skappelsgate 1 brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 117 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 117 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Fredrik Glasø Fjeld
- Ole Kristian Høistad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Marie Edgar-Lund
- Tore Engen
- Wenche Fossum

Sak 8

Valg av valgkomité for 1 år

Det skal velges en komité for 1 år. Marius Bakken stiller som den ene kandidaten. Øvrige medlemmer av valgkomiteen velges på det fysiske møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 person til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som person til valgkomité:

- Marius Bakken



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Skappelsgate 1 borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Bakken	Skappels Gate 1 B
Nestleder	Live Andersen Busterud	Skappels Gate 1 E
Styremedlem	Carl Fredrik Glasø Fjeld	O.A.Hexums Veg 16
Styremedlem	Bjørn Lagmansveen	Skappels Gate 1 C
Styremedlem	Agnethe Røsbak	Skappels Gate 1 D
Varamedlem	Tore Engen	Skappels Gate 1 D
Varamedlem	Wenche Fossum	Skappels Gate 1 C
Varamedlem	Atle Nyland	Skappels Gate 1 E

Valgkomiteen

Marius Bakken Skappels Gate 1 B

Kontaktinformasjon

Styret

Se Skappelsgate 1 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Skappelsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Skappelsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950178248, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 146

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.

Skappelsgate 1 Borettslag har hatt to timeansatte til å utføre renhold i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Borettslaget har det siste året utført reparasjoner av taktekingen over bodene i oppgang B og E/F, samt utskifting av noe skadet trevirke over loftet på B.

Foregående år fikk vi ordnet feilene med porttelefonen i oppgang E. Problemsøkende arbeider har fortsatt i resterende oppganger, men har dratt veldig ut i tid på grunn av gammelt utstyr som det tar lang tid å bestille deler til.

Det har vært ettårsbefaring på arbeidene på badene våre, og eventuelle feil og mangler rettes fortløpende av utførende entreprenør.

Styret har valgt å bytte renholder og har hyret Insider Facility Solutions til å vaske oppgangene hver 2. uke fra og med 1. august.

Vi har fortsatt et problem med fugler, særskilt mot Morteruds gate, men også nå stadig mer langs Skappels gate og delvis i Heidmanns gate. Mange «kjerringråd» finnes mot dette og vi anbefaler å forsøke det man kan for å få bukt med problemet.

Flere har fått montert opp fuglepigger på balkongene, selv om dette ikke er en fullgod og permanent løsning. Vi ønsker å fortsette å gjøre tiltak mot dette, og setter stor pris på tilbakemeldinger og forslag til langvarige løsninger på dette. Som hovedsak mener styret at å forstyrre fuglenes atferd er den beste måten, spesielt å ikke la dem få bygge rede. Vi ber derfor beboerne om å følge med på eventuelle kvistansamlinger på eller rundt balkonger m.m. og fjerne dette så snart man kan, eller ta kontakt med styret.

Ellers ser styret at vi lever i en tid med inflasjon og økende renter, og ønsker derfor å sette en demper på dette med det mulighetsrommet vi har. Vi har derfor valgt å budsjetter med en oppgang i felleskostnadene på 2,5%.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme og deres innbetaling for dette ble høyere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til fjernvarme, drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentesatsen på lån har økt mer enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital for å redusere udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.



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 lagt inn borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på kommunale avgifter. I tillegg er det lagt inn kr 500,- ekstra pr. leilighet til økte vannavgifter.

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 kostnadene 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 Skappelsgate 1 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning i budsjettet.

Lån

Skappelsgate 1 Borettslag har lån i Obos Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente som er beregnet nedbetalt i juni 2050. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

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 2,5 % økning av felleskostnadene og 33,79 % økning av a konto oppvarming fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skappelsgate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skappelsgate 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsfører selskap
10 av 24 4845 Skappelsgate 1 Borettslag årsrapport og regnskap 2022.pdf

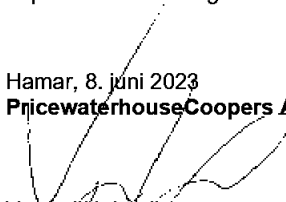


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 8. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

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				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 843 102	2 915 621	3 843 102	3 889 489
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		966 747	-11 962 223	1 166 500	813 000
Fradrag for kjøp av andeler	15	-36 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	13 785 502	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-884 360	-895 798	-948 000	-755 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		46 387	927 481	218 500	58 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 889 489	3 843 102	4 061 602	3 947 489
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 087 995	4 116 876		
Kortsiktig gjeld		-198 506	-273 774		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 889 489	3 843 102		



Skappelsgate 1 Borettslag

SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 356 936	4 356 186	4 367 000	4 451 000
Andre inntekter	3	815 985	496 638	506 640	800 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 172 921	4 852 824	4 873 640	5 251 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 873	-76 419	-80 000	-84 000
Styrehonorar	5	-116 766	-113 630	-116 000	-117 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 500	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-167 785	-162 900	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-37 442	-22 476	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-358 248	-13 464 712	-210 000	-60 000
Forsikringer		-121 602	-219 249	-228 000	-144 000
Festeavgift		-9 547	-9 547	0	-10 000
Kommunale avgifter	9	-976 266	-976 571	-1 026 000	-1 095 000
Energi/fyring	10	-858 679	-544 807	-576 640	-851 000
TV-anlegg/bredbånd		-465 698	-457 059	-480 000	-489 000
Andre driftskostnader	11	-87 519	-128 143	-128 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 284 425	-16 182 012	-3 040 140	-3 176 000
DRIFTSRESULTAT		1 888 495	-11 329 189	1 833 500	2 075 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 298	6	0	0
Finanskostnader	13	-932 046	-633 040	-667 000	-1 262 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-921 748	-633 034	-667 000	-1 262 000
ÅRSRESULTAT		966 747	-11 962 223	1 166 500	813 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-11 962 223		
Reduksjon udekket tap		966 747	0		



Skappelsgate 1 Borettslag

SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 254 484	8 254 484
Tomt		25 000	25 000
Aksjer og andeler	15	36 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		8 315 484	8 279 484
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		32 825	866
Forskuddsbetalte kostnader		122 466	116 425
Andre kortsiktige fordringer	16	5 308	4 408
Energiavregning	21	29 795	153 117
Driftskonto OBOS-banken		1 288 928	3 839 225
Sparekonto OBOS-banken		2 608 674	2 834
SUM OMLØPSMIDLER		4 087 995	4 116 876
SUM EIENDELER		12 403 479	12 396 360



Skappelsgate 1 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	17	-23 215 743	-24 182 490
SUM EGENKAPITAL		-23 208 543	-24 175 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	35 001 516	35 885 876
Borettsinnskudd	19	412 000	412 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 413 516	36 297 876
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		154 469	238 981
Skyldige offentlige avgifter	20	1 975	1 175
Påløpte renter		7 442	3 736
Annen kortsiktig gjeld	22	34 621	29 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		198 506	273 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 403 479	12 396 360
Pantstillelse	23	37 912 000	37 912 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 30.5.2023
Styret i Skappelsgate 1 Borettslag

Marius Bakken/s/

Carl Fredrik Glasø/s/

Fjeld Bjørn Lagmansveen/s/

Agnethe Røsbak/s/

Live Andersen Busterud/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 749 760
Kabel-TV	413 856
Trappevask	112 320
Garasje	81 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 356 936

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	900
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	810 885
Salg av tilhenger	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	815 985



Skappelsgate 1 Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-47 840
Påløpte feriepenger	-5 980
Arbeidsgiveravgift	-24 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-77 873

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 116 766.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-15 159
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 220
Andre konsulentonorarer	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-37 442

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-205 177
Drift/vedlikehold VVS	-13 541
Drift/vedlikehold elektro	-2 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 252
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-58 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 313
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-358 248

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-386 127
Vann- og avløpsavgift	-319 931
Renovasjonsavgift	-270 209
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-976 266



Skappelsgate 1 Borettslag

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 795
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-810 885
SUM ENERGI / FYRING	-858 679

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 874
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-638
Lyspærer og sikringer	-790
Vaktmestertjenester	-46 172
Snørydding	-17 200
Gressklipping	-8 979
Andre fremmede tjenester	-878
Andre kontorkostnader	-666
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-3 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 519

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 840
SUM FINANSINTEKTER	10 298

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-929 760
Renter på leverandørgjeld	-2 286
SUM FINANSKOSTNADER	-932 046

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	3 549 710
Tilgang 1992	3 523 544
Tilgang 1999	1 181 231
SUM BYGNINGER	8 254 484

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.1/bnr.146

Tomten er festet av Hamar kommune (gjelder garasjer).

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



Skappelsgate 1 Borettslag

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 72, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 36 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000,-

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse	5 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 308

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-23 273 908
Delutbetaling 2021	-13 785 502
Nedbetalt tidligere	1 173 534
Nedbetalt i år	884 360
	-35 001 516
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 001 516

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-412 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-412 000

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 975
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 975



Skappelsgate 1 Borettslag

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -303 940

SUM INNETEKTER -303 940

KOSTNADER

Fjernvarme 333 735

SUM KOSTNADER 333 735

SUM ENERGIAVREGNING 29 795

Avregnes pr 31.05.2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk. Det påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -5 980

Avsatt festeavgift -28 641

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -34 621

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 412 000

Pantelån 35 001 516

TOTALT 35 413 516

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

Bygninger 8 254 484

Tomt 25 000

TOTALT 8 279 484



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25969294. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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

2022 – 2022	Rehabilitering av tak
2020 - 2021	Rehabilitering av rør og nye bad i alle leiligheter
2020 - 2021	Rehabilitering av varmeanlegg
2020 – 2020	Ny asfalt utenfor inngang E i bakgården
2020 – 2020	Service på alle brannslukningsapparater
2016 - 2016	Rekkverk balkonger og nye entredører
2012 - 2013	Skifte av vinduer og balkongdører
1999 - 1999	Oppussing av utvendig anlegg(bakgården)
1991 - 1992	Balkonger/vindfang. Da det ikke var mulig å bygge balkonger på i deler av Skappelsgt. og Heidmannsgt grunn av for lav høyde ut mot fortau, valgte borettslaget å endre husleiebrøken slik at disse leilighetene fikk forholdsmessig lavere felleskostnader.



Skappelsgate 1 Borettslag

Nye beboere siden forrige oppdatering (2022)

Bolignummer 6328 oppgang F:

Iago Faria Dos Reis overtok fra Trond Magne Gaaserud den 28.07.2022.

Bolignummer 5571 oppgang E:

Herman Lundgård Meyer og Ingvild Haugen overtok fra Live Andersen Busterud og Heikki Sakari Korpela den 01.11.2022.

Bolignummer 5138 oppgang E:

Tameem Paknehad og Sorosh Paknehad overtok fra Trygve Sletten den 01.02.2023.

Bolignummer 1117 oppgang A:

Hannah Skjolden og Sondre Dahl overtok fra Kristian Nordstad den 01.03.2023.

Bolignummer 2353 oppgang B:

Fredrik Liberg Berg og Mina Ingeborg Paulsen Stenberg overtok fra Niels Jostein Hagen den 01.06.2023.

Bolignummer 6432 oppgang F:

Ida Lillehaug overtok fra John Atle L Kaveldiget den 14.06.2023.

Bolignummer 5139 oppgang E:

Maria Olea Sønnerland Lundanes overtok fra Atle Nyland den 16.06.2023.

Bolignummer 3464 oppgang C:

Jan Erik Edvardsen overtar fra Åse Gjermunshaug den 01.07.2023.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.06.23

Selskapsnummer: 4845 **Selskapsnavn:** Skappelsgate 1 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.