



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 588 853  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKITUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 267 184	6 370 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 267 184</b>	<b>6 370 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		5 573 178	5 668 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 915 478</b>	<b>6 010 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>351 706</b>	<b>-78 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 246	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 246</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 246</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		429 952	-78 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 157 185	910 857
Sum fordringer		1 157 185	910 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 368 441	3 246 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 368 441	3 246 487
Sum omløpsmidler		4 525 626	4 157 344
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		1 147 603	1 147 603
Annen egenkapital		3 001 826	2 571 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 149 429</b>	<b>3 719 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 149 429</b>	<b>3 719 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 287	283 635
Annen kortsiktig gjeld		28 910	154 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>376 197</b>	<b>437 867</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>376 197</b>	<b>437 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 488067

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 588 853  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKITUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 992 588 853  
SKITUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 267 184	6 370 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 267 184</b>	<b>6 370 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		5 573 178	5 668 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 915 478</b>	<b>6 010 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>351 706</b>	<b>-78 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 246	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 246</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 246</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		429 952	-78 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>



Organisasjonsnr: 992 588 853  
SKITUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 157 185	910 857
Sum fordringer		1 157 185	910 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 368 441	3 246 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 368 441	3 246 487
Sum omløpsmidler		4 525 626	4 157 344
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		1 147 603	1 147 603
Annen egenkapital		3 001 826	2 571 874
Sum opptjent egenkapital		4 149 429	3 719 477



Sum egenkapital	4 149 429	3 719 477
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	347 287	283 635
Annen kortsiktig gjeld	28 910	154 233
Sum kortsiktig gjeld	376 197	437 867
Sum gjeld	376 197	437 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 525 626	4 157 344



Organisasjonsnr: 992 588 853  
SKITUNET BOLIGSAMEIE

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 2024

Skitunet Boligsameie

29. februar 2024

Selskapsnummer: 925





## Velkommen til årsmøte i Skitunet Boligsameie

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:

29. februar 2024 kl. 18:00, Nordby Eldresenter.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Ved oppstart av møtet vil en representant fra Vedlikeholdsforvaltning AS informere om avtale styret har inngått med hensyn til vedlikehold. Etter årsmøtets avslutning vil representanten fra OBOS informere om bruken av Vibbo.

### 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. Budsjett
8. Gjesteparkering
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Skitunet Boligsameie



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

Kjersti Hjelset 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 Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble (velges på møtet)



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Regnskap med revisjonsberetning.pdf
- 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 335 000,-

### Styrets innstilling

2023 har vært et krevende år for styret, og som har medført ekstra stor belastning på flere av styrets medlemmer. Dette gjelder spesielt omfattende bygningskade med oppfølging av påfølgende utbedringsarbeider gjennom store deler av året, samt håndtering av tvistesak med forsikringselskapet. Styret ber derfor om en tilleggsbevilgning på kr. 35.000 i tillegg til ordinært styrehonorar kr 300.000 i henhold til budsjett.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 335 000,- (300 000,- i ordinært honorar pluss 35 000,- i tilleggshonorar)

## Sak 7

### Budsjett

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Budsjett 2024.

- Fra 1.7.2024 - 6% økning av fellesutgifter, garasje og avsetning til vedlikeholdsfond
- Satsene for TV/Internett og nettleie gass reguleres i henhold til inkommet faktura

## Forslag til vedtak

Budsjettet for 2024 tas til orientering

## Vedlegg

3. Budsjett.pdf

## Sak 8

### Gjesteparkering

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Forslag 1 - Forslagsstiller Anita Brandsnes

Jeg ønsker å spille inn forslag om å gjenoppta bruk av gjesteparkeringsbevis for gjester tilknyttet Granheimtunet. Fremfor et parkeringsbevis som er gyldig i 3 døgn, kan man heller gå ned til 1 eller 2 døgn for å dempe misbruk. Jeg syntes det er ergerlig å se at vår gjesteparkering nærmest står tom titt og ofte. Gjestene mine velger heller å parkere langs veiene, enn å bruke vår plass. Dette medfører økt press på de som ikke har andre valg enn å parkere langs veiene.

Ved å kunne levere ut en parkeringstillatelse som mine gjester kan legge i ruta på bilen vil det bli mye enklere. Håper dette kan drøftes i kommende årsmøte.

#### Forslag 2 - Forslagsstiller Hilde Ostorp

Hver boligenhet får utstedt et parkeringsbevis som er gyldig i 5 timer. På dette beviset står det hvilken enhet vedkommende er gjest hos. Eventuelt kan dette kombineres med parkeringsskive (urskive).

## Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslagene 1 og 2



Parkeringsreglene med overgang til elektronisk løsning via App ble vedtatt på årsmøtet 2. mars 2023 etter ønske fra flere beboere. Apcoa Parkering informert samtidig styret om at løsninger med fysiske kort fases ut, og alt skal over på elektroniske løsninger. Forslagene er etter styrets vurdering ikke gjennomførbare innenfor avtalen med Apcoa..

#### Styrets forslag

Årlige driftsutgifter på Gjesteparkeringen ligger i størrelsesorden 120 – 125.000 (leie av grunn, brøyting, strøing, fjerne løvfall samt elektrikerkostnader knyttet til feil på bakkelys og lysmaster. I tillegg kommer kostnader til oppmerking hvert 3.-4. år med ca. 30.000 kroner samt evt. skilting.. Inntektene i 2023 var iflg. regnskapet kr 31.800, og underskuddet må finansieres av beboerne gjennom fellesutgiftene.

Styret mener gjesteparkeringen i størst mulig grad bør være selvfinansierende. Det er mulig å øke inntektene gjennom å øke antall utleieplasser, og samtidig reservere et tilstrekkelig antall plasser forbeholdt gjester til Skitunet.

#### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å finne en løsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen, samtidig som tilstrekkelig antall gjesteplasser ivaretas. Dette kan være i samarbeid med Apcoa eller andre tilbydere.

#### Sak 9

### Valg av revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets regnskaper har til nå vært revidert av statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann. Sameiets tilbud fra OBOS omfatter også tilbud om revisjon fra Alpha Revisjon AS, og dette er prismessig noe gunstigere enn Brinchmann.

#### Forslag til vedtak:

Skitunet Boligsameie aksepterer tilbudet fra OBOS om å benytte Alpha Regnskap AS som revisor, gjeldende fra og med regnskapsåret 2024 og gjelder inntil ny er valgt.

#### Forslag til vedtak

Skitunet Boligsameie aksepterer tilbudet fra OBOS om å benytte Alpha Regnskap AS som revisor, gjeldende fra og med regnskapsåret 2024 og gjelder inntil ny er valgt.

#### Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Leder: Arne Nyland G15 – velges for 1 år

Styremedlem: Vibecke Larsen G15 – velges for 1 år

Styremedlem: Jan Yttervik G21 – ikke på valg



Styremedlem: John-Willy Særvold G11 – ikke på valg

Vara:

Simen Engen – G19 – ikke på valg

Waqar Saeed – G19 – velges for 2 år

Valgkomite 3 stk.

Velges på møtet

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Nyland

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibeke Larsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Waqar Saeed

Sak 11

## **Valg av valgkomité**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Velges på møtet



**Resultatregnskap**

*NYE T E*

**Skitunet boligsameie**

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		4 199 544	4 199 544	4 261 709
Andre inntekter	2	2 067 640	1 732 720	2 108 919
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 267 184</b>	<b>5 932 264</b>	<b>6 370 628</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Styrehonorar		300 000	300 000	300 000
Andre personalkostnader	3	42 300	42 300	42 300
Kommunale avgifter		646 482	734 847	925 656
Vedlikehold	4	1 342 806	1 245 000	1 831 074
Kollektiv avtale TV/bredbånd		997 158	1 150 000	1 054 297
Driftskostnader	5	1 831 305	1 816 404	1 779 574
Honorarer	6	280 633	269 280	264 543
Forsikring		440 912	430 000	256 222
Andre kostnader	7	33 883	22 650	40 152
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 915 478</b>	<b>6 010 481</b>	<b>6 493 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>351 706</b>	<b>-78 217</b>	<b>-123 190</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter		78 246	0	16 188
<b>Netto finansresultat</b>	8	<b>78 246</b>	<b>0</b>	<b>16 188</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>429 952</b>	<b>-78 217</b>	<b>-107 002</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		429 952	0	-107 002
<b>Sum overføringer</b>		<b>429 952</b>	<b>0</b>	<b>-107 002</b>



## Balanse

### Skitunet boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		37 255	43 878
Andre fordringer	9	1 119 930	866 979
Bankinnskudd mv.	10	3 368 441	3 246 487
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 001 826	2 571 874
Vedlikeholdsfond		1 147 603	1 147 603
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>4 149 429</b>	<b>3 719 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		4 991	56 091
Leverandørgjeld		347 287	283 635
Påløpte kostnader		23 919	86 629
Annen kortsiktig gjeld	12	0	11 513
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>376 197</b>	<b>437 867</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>376 197</b>	<b>437 867</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 525 626</b>	<b>4 157 344</b>

Ski, 31.12.2023

Styret for Skitunet boligsameie

Vibecke Larsen  
Styrets leder

Arne Dorand Nyland  
Styremedlem

Jan Raymond Yttervik  
Styremedlem

John-Willy Særvold  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Garasje	448 812	445 536	440 392
Delbetaling av infrastruktur	0	0	35 007
Gjesteparkering	62 585	37 000	38 585
Avsetning vedlikeholdsfond	401 928	401 928	395 772
Kabel - Tv / Bredbånd	984 744	848 256	1 051 296
Andre inntekter	31 500	0	31 862
Innbet elbillading fra	138 071	0	116 005
<b>Sum</b>	<b>2 067 640</b>	<b>1 732 720</b>	<b>2 108 919</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	42 300
<b>Sum</b>	<b>42 300</b>	<b>42 300</b>	<b>42 300</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.



## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Vedlikehold bygning -	426 037	250 000	191 485
Vedlikehold utearealer	73 197	20 000	155 529
Vedlikehold bygning -	0	150 000	269
Vedlikehold heis	275 482	100 000	244 992
Vedl. nøkler, låser, skilt	14 803	15 000	76 634
Vedlikehold porter	12 895	0	0
Vedlikehold VVS	110 038	15 000	0
Egenandel forsikring	0	0	9 211
Vedlikehold elektro	159 012	150 000	201 277
Lyspærer, lysrør etc.	1 285	0	0
Vedlikehold garasjelegg	28 730	350 000	315 827
Vedlikehold/drift parkering	1 568	5 000	55 921
Vedl.hold ventilasjon	176 326	160 000	109 624
Vedlikehold/drift	62 785	30 000	435 372
Vedlikehold gassanlegg	650	0	-68
Diverse vedlikehold	0	0	35 000
<b>Sum</b>	<b>1 342 806</b>	<b>1 245 000</b>	<b>1 831 074</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Leie Grunn Gjesteparkering	64 029	64 029	64 029
Lys, varme	680 336	680 000	571 387
Renhold	340 038	340 000	315 918
Renhold garasje	68 750	0	0
Renhold søppelkasser	0	35 000	17 500
Annen renovasjon	21 345	0	21 362
Skadedyrkontroll	7 775	10 000	7 484
Snøbrøyting, strøing, etc.	11 151	60 000	87 965
Serviceavtale brannvern	20 072	25 000	67 519
NORIK - årslisenser	13 236	12 375	12 375
Vakthold og sikkerhet	174 153	150 000	220 175
Vaktmestertjenester	415 900	420 000	385 000
Dugnad	9 593	15 000	8 860
Porto	4 926	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 831 305</b>	<b>1 816 404</b>	<b>1 779 574</b>



## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Revisjon	32 000	28 000	27 500
Forretningsførsel	236 003	230 000	222 222
Ekstra forretningsførsel	650	0	3 541
Beboerportal	11 980	11 280	11 280
<b>Sum</b>	<b>280 633</b>	<b>269 280</b>	<b>264 543</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Kontingenter	2 900	2 650	2 650
Styre- og Dugnader, Tilstelninger	8 155	5 000	7 683
Bankomkostninger	2 668	0	0
EHF-fakturagebyr	11 932	15 000	15 511
Diverse kostnader	0	0	90
Øreavrunding	8 230	0	14 213
	-1	0	5
<b>Sum</b>	<b>33 883</b>	<b>22 650</b>	<b>40 152</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Renteinntekter kunder	1 878	0	551
Renteinntekter bank	76 368	0	15 637
<b>Sum</b>	<b>78 246</b>	<b>0</b>	<b>16 188</b>

## Note 9 Andre fordringer

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Andre fordringer	122 200	0
Forskuddsbet. kostnader	730 553	629 038
Forskuddsbetalt Nettleie	251 979	237 940
Nettleie gass	15 198	0
<b>Sum</b>	<b>1 119 930</b>	<b>866 979</b>

Forskuddsbetalte kostnader gjelder betalt forsikring for januar til oktober 2024, tv og bredbånd for første kvartal 2024 og overvåkingskameraer/Securitas for første kvartal 2024.



## Note 10 Bank

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
9666.01.45645	1 281 363	1 235 777
Boligbanken spare	2 087 078	2 010 710
<b>Sum</b>	<b>3 368 441</b>	<b>3 246 487</b>

## Note 11 Egenkapital

	<b>Annen EK</b>	<b>Vedlikeh.fond</b>	<b>Sum EK</b>
Egenkapital 01.01.23	2 571 874	1 147 603	3 719 477
Årets resultat	429 952	-	429 952
Overføres fra vedlikeholdsfond	-	-	-
<b>Egenkapital pr 31.12.23</b>	<b>3 001 826</b>	<b>1 147 603</b>	<b>4 149 429</b>

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Nettleie gass	0	11 513
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>11 513</b>

## Note 13 Likviditet

Bankbeholdning 31.12.23		3 368 441
Kortsiktige fordringer 31.12.23		1 119 930
Kortsiktig gjeld 31.12.21		-376 197
<b>Arbeidskapital pr. 31.12.21</b>	<b>kr</b>	<b>4 112 174</b>
Budsjettert resultat 2024		5 570
<b>Beregnet arbeidskapital pr 31.12.24</b>	<b>kr</b>	<b>4 117 744</b>



*LARS HARALD BRINCHMANN*  
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
Skitunet Boligsameie

Oslo, 13. februar 2024

14230 12173

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### Konklusjon

Jeg har revidert Skitunet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 395.929. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 regnskapskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234  
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo  
E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

Mobil +47 95 24 99 05  
Postboks 56 Holmenkollen, 0712 Oslo  
[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

Vedlegg 1

14 av 23

Side 1 av 3  
Regnskap med revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 dekke 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



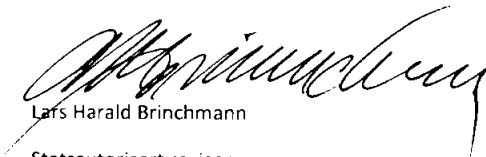
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. februar 2024



Lats Harald Brinchmann  
Statsautorisert revisor



## STYRETS ARBEID

### MØTER/INFORMASJON

#### Møter

Det er blitt avholdt 9 styremøter i kalenderåret, samt flere arbeidsmøter mellom styremøtene. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter og befaringer med leverandører og ulike tjenestetilbydere, samt andre relevante forbindelser (utbyggere, forretningsfører og myndigheter).

#### Informasjon

Til beboere er det sendt ut 9 informasjonsskriv i 2023. I tillegg benyttes sameiets hjemmeside og styrets oppslagstavle i alle hus for å tilgjengeliggjøre relevant informasjon til beboerne. Enkeltinformasjon som kun gjelder beboere i en bestemt blokk, er i tillegg sendt ut pr. e-post til beboere i angjeldende blokk.

### DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført 8. mai. Det ble ryddet, rakt og feiet rundt alle blokker og resultatet ble veldig bra. Container var bestilt, og denne ble fylt opp med diverse gjenstander som beboere kastet fra egen kjellerbod, leilighet eller veranda. Grøntgruppen sørget for beplanting i krukke foran inngangspartiene i alle hus. I tillegg har Terje Scavenius restaurer og beiset bord/sittebenker på fellesområdene.

### GARASJEANLEGGET

- Garasjeanlegget ble rengjort i perioden 10.-12. mai. Det ble benyttet høytrykk samt feiebil med vann. Tidspunktet for aktiviteten ble varslet via e-post til alle beboere og leietagere, samt ved oppslag på styretavla og på begge sider av døren mellom garasjen og heisgangen i hvert hus.
- Filter til anlegget for friskluftstilførsel til kjellerarealene blir skiftet hvert kvartal sammen med servicekontroll fra Solheim og Larsen Klima AS.
- Service på avtrekksvifte i garasje utføres jevnlig i hh til kontrakt med Solheim og Larsen Klima AS. Skiftes ved eventuell havari.
- Nye dreneringsrenner foran garasjeportene i G17 og G21 er skiftet ut grunnet havari.
- Hyppige driftsproblemer på gamle garasjeporter (G 15 og 19) har medført kostbare utbedringer. Portene er driftsmessig ustabile, og vil bli skiftet ut våren 2024 til samme type som er montert i G17 og G21 (Hørmann),



## UTEOMRÅDER

- Feiing av veier og gjesteparkeringen ble gjennomført rett etter påske.
- Dreneringskummer har over tid medført mye grus, jord og skitt i kummene. Samtlige kummer er renset og rengjort høsten 2023.
- Follo Vaktmesterselskap har utført vaktmestertjenester for sameiet i henhold til kontrakt.
- Bord/sittebenker på fellesområdene er restaurert og beiset av Terje Scavenius.
- Diverse «lapping» av asfaltdekket på veiene ble utført høsten 2023.

## BYGNINGER

### Råteskader

- Det har vært nødvendig å skifte ut flere vinduer pga. råteskader. I tillegg har det vært foretatt noen reparasjoner av vinduskarmer og utvendige lister der hvor råteskaden har vært oppdaget tidlig og ikke vært for omfattende.
- Betydelige fuktskader i garasjetak i deler av anleggene er besiktiget av bygningsteknisk personell, og hvordan problemet skal angripes med hensyn til utbedring er under arbeid.

### Vannskade – utette tak

Også i år har det vært flere omfattende vannskader som følge av utettheter i bygningskroppen. De største utfordringene har vært i G25 hvor det viste seg å være flere utettheter i bygningskroppen, og som har medført omfattende utbedringer av berørte leiligheter og utvendig fasade.

### Belysning i kjeller

Lysarmaturer i kjellergang og boder i G25 ble skiftet ut i henhold til informasjon gitt i skriv nr. 2/2023. I øvrige blokker blitt dette utført i 2024.

## ELEKTROARBEIDER

De viktigste elektroarbeidene har vært:

- Feilsøking og utbedring av jordfeil på utebelysningen.
- Skiftet utelamper på vegg/mur mellom G17 og 19

## VIFTER OG VENTILASJON

### Garasjevifter

Det har vært gjennomført service på alle garasjeviftene, samt takviftene.



## **Takvifter**

Avtrekksviftene til alle leilighetene er plassert på byggenes hovedtak. Service og kontroll av viftene skjer hvert år av autorisert firma som utarbeider en tilstandsrapport. Flere vifter er skiftet på grunn av havari.

## **HEISER**

Reparasjon og vedlikehold av heisene gjøres av Kone AS i henhold til servicekontrakt. Slitte deler og komponenter byttes ved behov for å sikre stabil drift på heisene.

## **FOLLO REN**

Renhold og desinfisering av avfallscontainerne er gjennomført i regi av Follo Ren.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Nye takster og parkeringsbestemmelser ble endret 1. mai 2023 i henhold til vedtak på årsmøtet 3. mars.

## **SERVICE/KONTROLL AV GASSPEISER**

Kontroll og service på gasspeiser og gasskap ble gjennomført i uke 37-39, og med oppsamlingsrunder 19. og 20. oktober.

Det er beklagelig at et stort antall av våre seksjonseiere ikke overholder varslet dato for service, og heller ikke gir beskjed og avtaler ny tid med leverandøren. Dette skaper ekstra arbeid både for styret og leverandør, og medfører dessuten en betydelig kostnad som blir belastet seksjonseier.

## **HMS**

### **Brannvarslingsanlegg**

Flere falske alarmer har medført utrykning fra Follo Brannvesen. Vår leverandør Hedengren AS har gått over anlegget i henhold til servicekontrakt og foretatt nødvendige utskiftninger og justering av detektorer. Anlegget ble i tillegg funksjonstest med hensyn til alarm.

### **HMS-runder**

Det blir gjennomført jevnlig HMS-runder i garasjeanlegget/fellesområdene. Uregelmessigheter i henhold til vedtekter/trivselsregler blir fotografert, og eier blir tilskrevet med frist for utbedring/fjerning. Styret iverksetter fjerning for seksjonseiers regning i de tilfeller gjenstander ikke er fjernet innen angitt tidsfrist, ref. vedtektenes §4.

### **KAMERAOVERVÅKNING**

Det er inngått ny avtale med Securitas om kameraovervåkning, og som erstatter tidligere avtale med Stanley Security. Den nye avtalen har en varighet på 5 år, og gir en betydelig kostnadsgevinst i forhold til tidligere avtale.



**OBOS**

Avtalen med Enqvist Eiendomsdrift er sagt opp med virkning fra 31.12.2023, og ny avtale er inngått med OBOS med virkning fra 1. januar 2024. Dette medfører også at våre bankkontoer blir flyttet fra Boligbanken til Obos Bank.

OBOS Prosjekt har høsten 2023 bistått styret i forbindelse med en befaring og vurdering av byggenes tilstand, og kartlagt behovet for vedlikehold på kort og lang sikt. Hovedkonklusjonen er at sameiet generelt sett har god kontroll på vedlikeholdet, men har noen utfordringer spesielt knyttet til vann- og fuktskader.



	Hele året
	Budsjett
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 010 000
LADEINNETEKTER EL-BIL	100 000
ANDRE INNETEKTER	38 000
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>7 148 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	
PERSONALKOSTNADER	-42 300
STYREHONORAR	-300 000
REVISJONSHONORAR	-15 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-212 500
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0
KONTINGENTER	-2 650
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 892 000
FORSIKRINGER	-530 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-734 847
ENERGI / FYRING	-1 234 304
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-1 099 800
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 069 029
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 132 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>15 570</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>15 570</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>	
FINANSINNETEKTER	0
FINANSKOSTNADER	-10 000
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-10 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>5 570</b>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.02.24

Selskapsnummer: 925 Selskapsnavn: Skitunet Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

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

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