



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Elin Skilbrei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 623 240	1 584 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 623 240</b>	<b>1 584 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 279 221	1 073 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 324 861</b>	<b>1 119 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 379</b>	<b>465 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		210	29
Annen finansinntekt		14 403	14 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 613</b>	<b>15 016</b>
Annen rentekostnad		69 053	79 550
Annen finanskostnad		825	900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 878</b>	<b>80 450</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 265</b>	<b>-65 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		3 872	3 599
Andre fordringer		179 446	161 525
Sum fordringer		183 318	165 124
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 184	870 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 184	870 260
Sum omløpsmidler		1 141 502	1 035 384
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</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>			
Annen egenkapital		-1 051 969	-1 295 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 051 969</b>	<b>-1 295 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 051 969</b>	<b>-1 295 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 086 361	2 202 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 086 361</b>	<b>2 202 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 625	44 345
Annen kortsiktig gjeld		31 485	84 095
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 110</b>	<b>128 440</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 193 471</b>	<b>2 330 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 814908

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Elin Skilbrei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 997 534 212  
SAMEIET SKOVVEIEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 623 240	1 584 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 623 240</b>	<b>1 584 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 279 221	1 073 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 324 861</b>	<b>1 119 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 379</b>	<b>465 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		210	29
Annen finansinntekt		14 403	14 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 613</b>	<b>15 016</b>
Annen rentekostnad		69 053	79 550
Annen finanskostnad		825	900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 878</b>	<b>80 450</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 265</b>	<b>-65 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>243 114</b>	<b>399 579</b>



Organisasjonsnr: 997 534 212  
SAMEIET SKOVVEIEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		3 872	3 599
Andre fordringer		179 446	161 525
Sum fordringer		183 318	165 124
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 184	870 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 184	870 260
Sum omløpsmidler		1 141 502	1 035 384
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</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>			
Annen opptjent egenkapital		-1 051 969	-1 295 083
Sum opptjent egenkapital		-1 051 969	-1 295 083



Sum egenkapital	-1 051 969	-1 295 083
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 086 361	2 202 027
Sum annen langsiktig gjeld	2 086 361	2 202 027
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	75 625	44 345
Annen kortsiktig gjeld	31 485	84 095
Sum kortsiktig gjeld	107 110	128 440
Sum gjeld	2 193 471	2 330 467
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>



Organisasjonsnr: 997 534 212  
SAMEIET SKOVVEIEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12.      Varige driftsmidler    Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Skovveien 2

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Skovveien 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 243.114. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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 selskapet 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*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

Postboks 13  
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71  
Email: [eskil@revisoren-as.no](mailto:eskil@revisoren-as.no)  
Medlem av Den norske Revisorforening



## Revisoren AS

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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>

### *Andre forhold*

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

Strømmen 20. juni 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Skovveien 2**

**2021**

---

Sameiet Skovveien 2 Org.nr. 997534212

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Skovveien 2

### Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 254 960	1 254 763	1 218 216
Vedlikeholdsfond		80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån		188 808	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd		98 604	98 300	96 624
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 623 240</b>	<b>1 619 081</b>	<b>1 584 516</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	932 762	880 095	831 702
Vedlikeholdskostnader	5	79 834	168 400	23 672
Honorarer	6	109 586	77 632	73 724
Forsikringer	7	136 515	140 330	124 124
Andre kostnader	8	20 523	30 100	20 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 324 861</b>	<b>1 342 197</b>	<b>1 119 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 379</b>	<b>276 884</b>	<b>465 013</b>
Finansinntekter	9	14 613	7 500	15 016
Finanskostnader	10	69 878	69 661	80 450
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-55 265</b>	<b>-62 161</b>	<b>-65 434</b>
<b>Resultat</b>		<b>243 114</b>	<b>214 723</b>	<b>399 579</b>
Avdrag		115 666	185 148	107 629
Resultat etter avdrag		127 448	29 575	291 950

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Skovveien 2

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		3 872	3 599
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		179 446	161 525
Bank	11	958 184	870 260
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	12	-1 051 969	-1 295 083
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 051 969</b>	<b>-1 295 083</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån	13	2 086 361	2 202 027
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 086 361</b>	<b>2 202 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		75 625	44 345
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 372	32 452
Påløpte renter		6 113	5 968
Annen kortsiktig gjeld		0	45 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 110</b>	<b>128 440</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 141 502</b>	<b>1 035 384</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 141 502	1 035 384
Kortsiktig gjeld		107 110	128 440
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 034 392</b>	<b>906 944</b>

Oslo, 09.06.2022  
Styret for Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn  
Styreleder

Øyvind J. Kvellestad  
Styremedlem

Evy Therese Nærø  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

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

### Inntekter

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

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 254 960
Vedlikeholdsfond	80 868
Avdrag og renter på lån	188 808
Kabel TV og bredbånd	98 604
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 623 240</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 640</b>

### Note 4 Driftskostnader

Containerleie	10 551
Festeavgift	243 554
Offentlige avgifter	257 728
Renhold	46 211
Snøbrøyting/istappfjerning	26 311
Strøm/nettleie	224 092
Tv, bredbånd	98 014
Vaktmestertjeneste	26 301
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>932 762</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 5 Vedlikeholdskostnader</b>	
Porttelefonanlegg	3 650
Skadedyrkontroll	7 625
Vedlikehold brannvernanlegg	11 531
Vedlikehold bygninger	31 726
Vedlikehold elektrisk anlegg	23 795
Vedlikehold uteanlegg	1 506
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>79 834</b>

<b>Note 6 Honorarer</b>	
Andre honorar	12 215
Forretningsførsel	61 131
Konsulenthonorar	24 990
Revisjonshonorar	11 250
<b>Sum honorarer</b>	<b>109 586</b>

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

<b>Note 7 Forsikring</b>	
Forsikringspremie	136 515
<b>Sum forsikring</b>	<b>136 515</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81281393.

<b>Note 8 Andre kostnader</b>	
Bankgebyr	7 956
Datakostnader	5 536
Diverse kostnader	1 000
Porto/kopi/arkiv/matr.	6 031
Øreavrunding	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>20 523</b>

<b>Note 9 Finansinntekter</b>	
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 403
Annen renteinntekt	210
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>14 613</b>

<b>Note 10 Finanskostnader</b>	
Omkostninger lån	825
Rentekostnader lån	69 053
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>69 878</b>

<b>Note 11 Bankinnskudd</b>	
Driftskonto HB 8397 10 83789	958 184
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>958 184</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-1 788 008	243 114	-1 544 894
Egenkapital	492 925	0	492 925
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 295 083</b>	<b>243 114</b>	<b>-1 051 969</b>

## Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.62745 i Handelsbanken  
Annuitetslån med løpetid på 16 år, innfrielsesdato: 01.01.2036

Lånesaldo pr. 31.12.21:	2 086 361
Effektiv rente pr. 31.12.21:	4 %
Avdrag i 2021:	115 666

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 482 667

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Skovveien 2

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 254 763	1 254 960	1 254 763	1 218 216
Vedlikeholdsfond	80 870	80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån	185 148	188 808	185 148	188 808
Kabel-TV, bredbånd	101 376	98 604	98 300	96 624
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 622 157</b>	<b>1 623 240</b>	<b>1 619 081</b>	<b>1 584 516</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	916 180	932 762	880 095	831 702
Vedlikeholdskostnader	168 400	79 834	168 400	23 672
Honorarer	79 404	109 586	77 632	73 724
Forsikringer	167 000	136 515	140 330	124 124
Andre kostnader	25 100	20 523	30 100	20 641
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 401 724</b>	<b>1 324 861</b>	<b>1 342 197</b>	<b>1 119 503</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>220 433</b>	<b>298 379</b>	<b>276 884</b>	<b>465 013</b>
Finansinntekter	14 000	14 613	7 500	15 016
Finanskostnader	69 661	69 878	69 661	80 450
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-55 661</b>	<b>-55 265</b>	<b>-62 161</b>	<b>-65 434</b>
<b>Resultat</b>	<b>164 772</b>	<b>243 114</b>	<b>214 723</b>	<b>399 579</b>
Avdrag	185 148	115 666	185 148	107 629
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-20 376</b>	<b>127 448</b>	<b>29 575</b>	<b>291 950</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## ARSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 22.4.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

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

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

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

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

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

#### Forretningsførsel og revisjon:

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

#### Sameiets lån:

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

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Ren Service AS.

#### NB!

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

Dokumentet er elektronisk signert

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

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

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

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

**Brannsikringsutstyr:**

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

**TV og bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia Norge AS.

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

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 81281393.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Energimerking av bolig**

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

## **STYRETS ARBEID**

Styret har i 2021 hatt lite aktivitet. Bakgrunnen er dels et resultat av Covid-19 og generelt at løpende drift av sameiet ikke forutsetter større arbeid med mindre det er særlige saker som er aktuelle.

Når det gjelder saker forelagt styret er det blant annet utskifting av belysning i kjeller (til LED) på bakgrunn av gammel og sviktende belysning. Dette vil det arbeides videre med for å få inn og vurdere tilbud. Mest sannsynlig vil kostnadene i denne forbindelse dekkes av vedlikeholdsfondet til sameiet. I tillegg har nabosameiet bedt om at de to trærne i bakgården beskjæres/fjernes pga. Løvfall. Dette vil følges opp med vaktmester.

Styret vil også minne om vedtektene og husordensreglene, og særlig håndtering av avfall/søppel

Søppel skal ikke plasseres annet sted enn oppi søppelkontainer/dunker som står i bakgården. Dersom beboere har avfall som ikke kan kastes i disse beholderne (se skilt hengt i søppelskur) må den enkelte bebor sørge for å levere avfallet til gjenvinningsstasjon eller kvitte seg med dette på annen forsvarlig måte.

Eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer (trappeoppganger, bakgård, søppelskur) med mindre det kun er midlertidig (timer). Det gjelder også hensetning av eiendeler på fortau foran bygningen. Det ble i 2021 hensatt gjenstander på fortauet foran gården som resulterte i bot fra Bymiljøetaten.

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

Styret understreker at dette er forhold som er helt uakseptable og som vil bli fulgt opp så langt som mulig.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 1 623 240 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 324 861 som er kr 17 336 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet lavere kostnader til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 243 114 før avdrag lån, resultatet etter avdrag lån ble kr 127 448.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

*Dokumentet er elektronisk signert*



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

## **BUDSJETT 2022**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022. Budsjettet ligger er vedlagt årsregnskapet.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 164 772 før avdrag lån, og et resultat på kr -20 376 etter avdrag lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I budsjettet for 2022 er det tatt høyde for kostandene som var i 2021 pluss kpi 3,4%.

### **Forsikring:**

Bygningsindeksen økte med 4,5 % fra 1.januar 2022. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften er uendret fra 2021. Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2021.

### **Øvrige driftskostnader:**

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

Oslo, 9.6.2022

Styret  
i  
Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn  
Styreleder

Øyvind J. Kvellestad  
Styremedlem

Evy Therese Nærø  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Skovveien 2

Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Skovveien 2 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap*

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

### *Ligningspapirer*

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i ligningspapirer med vedlegg er korrekte og fullstendige.

### *Opplysninger som er gitt*

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Dokumentet er elektronisk signert



Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 9.6 2022

Christian Rieber-Mohn  
Styrets leder

Evy Therese Nærø  
Styremedlem

Øyvind Kvellestad  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsmøtedokument...

Name Date  
**Kvellestad, Øyvind Johan** 2022-06-17

Identification

 bankID<sup>PR MOBILE</sup> Kvellestad, Øyvind Johan

Name Date  
**Kydland, Christian** 2022-06-17

Identification

 bankID<sup>PR MOBILE</sup> Kydland, Christian

Name Date  
**Nærø, Evy Therese** 2022-06-17

Identification

 bankID<sup>PR MOBILE</sup> Nærø, Evy Therese



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))