



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 504 956  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGSTAD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 03.04.2024

### 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, 16.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 045 383	2 653 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 045 383</b>	<b>2 653 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 036	
Annen driftskostnad		2 588 954	2 248 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 732 910</b>	<b>2 385 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 474</b>	<b>268 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 428	6 959
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 428</b>	<b>6 959</b>
Annen finanskostnad		95 285	72 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 285</b>	<b>72 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 857</b>	<b>-65 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 616	202 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		234 214	
Sum varige driftsmidler		234 214	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		234 214	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 500	14 510
Andre fordringer		120 248	90 353
Sum fordringer		116 748	104 863
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 129	858 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 129	858 547
Sum omløpsmidler		732 876	963 410
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>967 090</b>	<b>963 410</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		332 455	553 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-332 455</b>	<b>-553 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-332 455</b>	<b>-553 072</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 183 322	1 283 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 183 322</b>	<b>1 283 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 183 322</b>	<b>1 283 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 353	31 749
Leverandørgjeld		64 434	114 403
Annen kortsiktig gjeld		17 437	86 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 224</b>	<b>233 148</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 299 546</b>	<b>1 516 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>967 090</b>	<b>963 410</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557893

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 504 956  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGSTAD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 03.04.2024

**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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 045 383	2 653 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 045 383</b>	<b>2 653 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 036	
Annen driftskostnad		2 588 954	2 248 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 732 910</b>	<b>2 385 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 474</b>	<b>268 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 428	6 959
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 428</b>	<b>6 959</b>
Annen finanskostnad		95 285	72 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 285</b>	<b>72 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 857</b>	<b>-65 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 616	202 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		234 214	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		234 214	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		-3 500	14 510
Andre fordringer			
		120 248	90 353
Sum fordringer		116 748	104 863
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		616 129	858 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 129	858 547
Sum omløpsmidler		732 876	963 410
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>967 090</b>	<b>963 410</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>		
Udekket tap	332 455	553 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-332 455</b>	<b>-553 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-332 455</b>	<b>-553 072</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 183 322	1 283 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 183 322</b>	<b>1 283 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 183 322</b>	<b>1 283 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 353	31 749
Leverandørgjeld	64 434	114 403
Annen kortsiktig gjeld	17 437	86 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>116 224</b>	<b>233 148</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 299 546</b>	<b>1 516 482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>967 090</b>	<b>963 410</b>



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD 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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2298

Skogstad Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Skogstad 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:

3. april 2024 kl. 18:00, Skogsstua Bergensveien 58..

### 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.

### 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. Forslag om ladestasjoner til beboere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skogstad 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  
Henry Tran er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble           og           foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport-983b8c02-1f3e-4dac-9151-0bcecb8da592.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-



Sak 7

## Forslag om ladestasjoner til beboere

Forslag fremmet av:

Hassan Ali Wehbe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til Styret,

Jeg ønsker å fremme et forslag angående tilgang til strøm for de som ønsker å installere egne ladestasjoner på sine parkeringsplasser.

Jeg foreslår at det vurderes å tilby generell tilgang til strøm eller muligheten til å bytte parkeringsplasser der det er tilgjengelig strøm, slik at beboerne kan installere sine egne ladestasjoner. Dette kan skape en mer bærekraftig og brukervennlig parkeringssituasjon.

Personlig ønsker jeg enten tilgang til strøm på min nåværende parkeringsplass eller å få tillatelse til å bytte til en plass der strøm er tilgjengelig. Dette ville gi meg muligheten til å installere min egen ladestasjon, noe som kun vil være til min personlige bruk med tanke på at jeg er selvstendig næringsdrivende i dørsjevirsomheten.

Jeg ser frem til deres vurdering av dette forslaget og håper på en konstruktiv dialog for å forbedre tilgjengeligheten til ladestasjoner for beboerne på skogstad boligsameie.

Vennlig hilsen,

Hassan Ali Wehbe

Forslag til vedtak

- Utforske muligheten for generell tilgang til strøm på parkeringsplassene eller vurdere bytte av plasser der det er tilgjengelig strøm.

- Innlede dialog med styret og nødvendige parter for å utvikle praktiske retningslinjer for installasjon av ladestasjoner.

- Arbeide sammen med styret for å sikre smidig gjennomføring av tiltakene, med fokus på bærekraft og tilgjengelighet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Morten og Inger bor begge i oppgang 64. Morten jobber som byggmester og har nok mye kunnskap som kan bli hjelpsomt for oss!

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thayaparan Sinnathurai

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Eriksen
- Inger Sognli
- Morten Sundvoll

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Enes Deveci



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thayaparan Sinnathurai	Akerlia 12 C
Styremedlem	Øivind Magne Bakke	Bergensveien 62
Styremedlem	Mai Valentina Deveci	Bergensveien 58
Styremedlem	Ole-Andreas Sjømoen	Bergensveien 66
Varamedlem	Enes Deveci	Bergensveien 58

### 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 Skogstad Boligsameie

Sameiet består av 73 seksjoner.

Skogstad Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975504956, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogstad Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



## Styrets arbeid

Vi hadde 10 styremøter og her er en oversikt over arbeidet sameiet har gjennomgått dette året:

1. Utbytelse av lamper til bevegelsessensor-lamper i hele sameiet unntatt ved hybelinngang 72C og E.
2. Utbytelse av to hoved stoppekraner i sameiet og oppleggs-stoppekran i alle blokkene unntatt i hybelleilighetene. Noen av de utbyttede stoppekranene i vaskeriet går opp til visse hybelleiligheter.
3. Beboerne som har fryseboks har blitt identifisert, fakturert og dette kommer vi til å fortsette med i 2024.
4. Vi har fjernet 2 parkeringsplasser foran oppgang 66 pga. støy og sikkerhetsmessige årsaker.
5. Foran oppgang 68-72 har vi felt 3 trær. Dette har blitt gjort av en frivillig organisasjon og er ikke på bekostning av sameiets budsjett.
6. Sjøppelhuset har blitt flyttet til foran vaskeriet. Dørene er fremdeles ikke i stand og må vurderes å fikses med 2024 budsjett.
7. Grorud bydel har gitt sameiet 150 000kr i gave (bomiljøtilskudd). Takk til Camilla som har hjulpet oss med søknaden.

## Oversikt over større saker styret ønsker å få gjennomført i løpet av 2024/2025

Jeg ønsket å høre forslag til relevante og nødvendige saker fra dere som bor her. Dessverre er det ingen som har kommet med forslag, derfor har jeg laget en egen liste med ting jeg ser på som nødvendig. Når jeg gjennomfører ett av prosjektene på lista, ønsker jeg å gjøre dette ved å samle inn penger, i stedet for å ta opp lån. Altså en engangsbetaling. Jeg skal gjøre et prisoverslag på hva arbeidet vil koste dersom alle 73 eiere deler på kostnaden. De kan selvfølgelig dele opp fakturaen sin i flere omganger. Dette er mye billigere enn å ta opp lån.

Her er en liste med forslag til saker – kun ett eller to av disse store oppgavene vil bli gjennomført i løpet av året pga. budsjett:

1. Utbytelse av hoved stoppekranene foran bussholdeplassen. Kommunen sier utbytelse er vårt ansvar.
2. Vi har en intern hovedkran mellom 58-66. Vi mangler dette mellom 68-72. Utbytelse må opp til vurdering.
3. Undersøke tilstanden til taket for alle bygg.
4. Vi må forbedre interne strømkabler (øke kapasiteten)
5. Reparere lekeplassen og få det godkjent
6. Opprette sensorlampe i kjelleren.



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 607 652.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 381 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogstad Boligsameie.

### Lån

Skogstad Boligsameie har lån i DNB Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB01	<a href="#">12131946269</a>	1 174 983,00	29.04.24	47 Terminer	Serie, kvartalsvis forfall	8,65% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Skogstad Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Skogstad Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 220 616. 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 vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oppegård, 01.03.2024

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## SKOGSTAD BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 504 956, KUNDENR. 2298

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 796 504	2 459 452	2 795 000	2 866 104
Garasjer		0	49 000	0	0
Andre inntekter	3	248 879	145 048	76 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 045 383</b>	<b>2 653 500</b>	<b>2 871 000</b>	<b>2 916 104</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger		-7 036	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 295	-33 471	-13 300	-13 000
Forretningsførerhonorar		-112 320	-103 744	-113 400	-117 000
Konsulenthonorar	7	-13 413	-17 803	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-612 604	-222 358	-649 056	-381 000
Forsikringer		-229 882	-209 209	-237 500	-252 000
Kommunale avgifter	9	-550 623	-466 029	-526 000	-636 133
Garasjer		0	-59 838	0	0
Energi/fyring		-201 133	-224 682	-230 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 340	-323 638	-330 000	-372 000
Andre driftskostnader	10	-502 343	-587 730	-459 150	-499 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 732 910</b>	<b>-2 385 421</b>	<b>-2 710 326</b>	<b>-2 598 333</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>312 474</b>	<b>268 078</b>	<b>160 674</b>	<b>317 771</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 428	6 959	0	0
Finanskostnader	12	-95 285	-72 611	-84 000	-88 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 857</b>	<b>-65 652</b>	<b>-84 000</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>220 616</b>	<b>202 426</b>	<b>76 674</b>	<b>229 771</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		220 616	202 426		



**SKOGSTAD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 504 956, KUNDENR. 2298**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	234 214	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>234 214</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		519	5 727
Kundefordringer		-3 500	14 510
Forskuddsbetalte kostnader		103 000	83 726
Andre kortsiktige fordringer	14	16 729	900
Driftskonto OBOS-banken		465 361	858 547
Sparekonto OBOS-banken		150 768	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>732 876</b>	<b>963 410</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>967 090</b>	<b>963 410</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-332 455	-553 072
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-332 455</b>	<b>-553 072</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 183 322	1 283 334
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 183 322</b>	<b>1 283 334</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 388	79 747
Leverandørgjeld		64 434	114 403
Påløpte renter		17 675	15 083
Påløpte avdrag		16 678	16 666
Annen kortsiktig gjeld	17	49	7 249
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 224</b>	<b>233 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>967 090</b>	<b>963 410</b>
Pantstillelse		0	0



Garantiansvar 0 0

Oslo, 27.02.2024  
Styret i Skogstad Boligsameie

Thayaparan Sinnathurai Øivind Magne Bakke Mai Valentina Deveci

Ole-andreas Sjømoen

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### 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. 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

##### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 381 496
Kabel-TV	364 608
Garasjeleie	50 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 796 504</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie 2023	51 129
Lading av elbil (Charge)	35 201
Leie av fryseboks	4 800
Regnskapskorrigeringer	49
Nøkler	7 700
Tilskudd	150 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>248 879</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 413, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 295.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 413
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 413</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 499
Drift/vedlikehold VVS	-129 373
Drift/vedlikehold elektro	-95 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 658
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 334
Egenandel forsikring	-27 000
Kostnader dugnader	-1 554
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-612 604</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-332 908
Feieavgift	-5 610
Renovasjonsavgift	-212 105
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-550 623</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 904
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 728
Driftsmateriell	-3 488
Lyspærer og sikringer	-649
Vaktmestertjenester	-256 201
Renhold ved firmaer	-138 073
Snørydding	-8 555
Andre fremmede tjenester	-1 001
Trykksaker	-299
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 413
Andre kontorkostnader	-2 786
Porto	-1 330
Kontingenter	-2 900
Gaver	-326
Bank- og kortgebyr	-3 364
Velferdskostnader	-327
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-502 343</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-538
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 428</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-94 960
Renter på leverandørgjeld	-325
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 285</b>

**NOTE 13:****ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

## SØPPELPLASS

Tilgang 2023	241 250	
Avskrevet i år	-7 036	
		234 214
<b>SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>234 214</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkeringsleie 2023	16 729	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>16 729</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DnB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,4 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	700 000	
Nedbetalt i år	100 000	
Påløpte avdrag	16 678	
		-1 183 322
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 183 322</b>



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-49</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558317. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 2298 Selskapsnavn: Skogstad Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

21 av 22

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.