



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 874 252 492  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: SLORATOPPEN HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Haugenveien 13B  
1423 SKI

### 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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 038 140	1 758 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 038 140</b>	<b>1 758 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 682	88 144
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 527	73 527
Annen driftskostnad		1 450 488	702 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 612 698</b>	<b>864 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>425 442</b>	<b>894 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		203	241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203</b>	<b>241</b>
Annen finanskostnad		311 572	331 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>311 572</b>	<b>331 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-311 369</b>	<b>-331 444</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 073	562 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		798 824	872 351
Sum varige driftsmidler		798 824	872 351
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		798 824	872 351
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 360	21 910
Sum fordringer		23 360	21 910
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 247	532 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 247	532 614
Sum omløpsmidler		561 606	554 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</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>			
Udekket tap		7 521 510	7 635 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 521 510</b>	<b>-7 635 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 521 510</b>	<b>-7 635 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 832 120	9 027 309
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 832 120</b>	<b>9 027 309</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 832 120</b>	<b>9 027 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 791	1 702
Leverandørgjeld		22 231	3 675
Skyldige offentlige avgifter		121	948
Annen kortsiktig gjeld		25 678	28 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 821</b>	<b>35 150</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 881 941</b>	<b>9 062 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224982

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 874 252 492  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: SLORATOPPEN HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

**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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 874 252 492  
SLORATOPPEN HUSEIERFORENING

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 038 140	1 758 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 038 140</b>	<b>1 758 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 682	88 144
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 527	73 527
Annen driftskostnad		1 450 488	702 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 612 698</b>	<b>864 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>425 442</b>	<b>894 366</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		203	241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203</b>	<b>241</b>
Annen finanskostnad		311 572	331 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>311 572</b>	<b>331 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-311 369</b>	<b>-331 444</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 073	562 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>



Organisasjonsnr: 874 252 492  
SLORATOPPEN HUSEIERFORENING

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		798 824	872 351
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		798 824	872 351
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		23 360	21 910
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 247	532 614
Sum omløpsmidler		561 606	554 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</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	7 521 510	7 635 584
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 521 510</b>	<b>-7 635 584</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 521 510</b>	<b>-7 635 584</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 832 120	9 027 309
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 832 120</b>	<b>9 027 309</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 832 120</b>	<b>9 027 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 791	1 702
Leverandørgjeld	22 231	3 675
Skyldige offentlige avgifter	121	948
Annen kortsiktig gjeld	25 678	28 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>49 821</b>	<b>35 150</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 881 941</b>	<b>9 062 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</b>



Organisasjonsnr: 874 252 492  
SLORATOPPEN HUSEIERFORENING

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4155 Slorattoppen Huseierforening





## Til huseierne i Sloratoppen Huseierforening

**Velkommen til generalforsamling, mandag 28.mars 2022 kl. 18.00 Sted: Langhuset**

**Det blir beboermøte i etterkant av den ordinære generalforsamlingen.**

Sloratoppen huseierforening har tidligere hatt en egen tunkomité. Vi har fått inn ønsker om å ta opp tradisjonen igjen, og ønsker derfor å legge dette frem på beboermøtet.

Tunkomitéen har tidligere hatt et særskilt ansvar for å ta vare på og vedlikeholde uteområdene. Det innebærer at det lukes, plantes og blir holdt ved like til ulike sesonger.

Vi håper og tror at det er noen ildsjeler som sammen kan danne denne komitéen, og får satt vedlikeholdet i et system.

Styret ser for seg at det kan bli satt av en fast sum midler til komitéen, og at det gis fullmakt til å handle inn i arbeidet med å holde det fint. Tunkomitéen vil være basert på frivillig arbeid og organisering, men styret oppfordrer komitéen til å henvende seg til beboerne i Sloratoppen huseierforening, så flere kan bidra ved større og mer omfattende arbeid.

Kunne du tenke deg å være en del av en ny tunkomité oppfordrer styret deg til å delta på beboermøtet.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sloratoppen Huseierforening det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Sloratoppen Huseierforening  
avholdes mandag 28.mars 2022 kl. 18.00 Sted: Langhuset.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring av vedtekter - 2/3 flertall
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Ski, 24.02.2022

Styret i Sloratoppen Huseierforening

Lillann Sofie Thorstensen

Caroline Barrefalk

Even Rosenlund Haugvad

Juan Ceballos

Salas-Elveseter

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lillann Sofie Thorstensen	Sloratoppen 182
Styremedlem	Caroline Barrefalk	Sloratoppen 208
Styremedlem	Even Rosenlund Haugvad	Sloratoppen 226
Styremedlem	Juan Ceballos Salas-Elveseter	Sloratoppen 160
Varamedlem	Anneli Vatne	Sloratoppen 166

### Valgkomiteen

Linn Karin Marthinsen	Sloratoppen 164
Øystein Wiik	Sloratoppen 162

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sloratoppen Huseierforening

Huseierforeningen består av 53 leiligheter.

Sloratoppen Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 874252492, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Sloratoppen 126-230  
Kun Partall

Gårds- og bruksnummer:  
107      160

Sloratoppen Huseierforening har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid i perioden 01.01.2021 – 31.12.2021

v/Styreleder: Lillann Sofie Thorstensen

Styremedlemmer: Even Rosenlund Haugvad, Caroline Barrefalk og Juan Ceballos Salas-Elveseter

Varamedlem: Anneli Vatne

Styret har i løpet av 2021:

- hatt 16 styremøter.
- hatt 2 ad hoc styremøter hvor det trengtes raske avgjørelser.
- gjennomført 1 digitalt (grunnet koronarestriksjoner) årsmøte perioden 12.04 – 20.04.2021.
- hatt 2 budsjettmøter med Obos.
- pyntet området og delte ut is til barna på 17.mai. Felles feiring ble avlyst grunnet koronarestriksjoner. Vi har arrangert julegrantenning.
- gjennomført 2 dugnader, samt 2 dugnader mot brunsnegler.
- innhentet tilbud på forsikring og tatt en vurdering og en beslutning.
- vært i dialog med forsikringsselskapet ved innmeldte saker.
- videreført kontrakten og samarbeidet med snømåking hos H. Fjeldstad. Vi har inngått ny kontrakt og arbeidsbeskrivelse til de som måker og strør, og klipper plen, vinter- og sommersesong.
- hatt mange befaringer i løpet av året i forbindelse med flere prosjekter.
- hatt tett oppfølging med FolloRen og servicetekniker rundt en skadet brønn, og Pelias.
- fulgt opp arbeidet som er blitt utført på taket, og hatt flere samtaler med Obos prosjekt ifm. utbedring av feil.
- hatt befaringer, tilbudsinnhenting og vurdering rundt arbeidet med bortkjøring og levering av støtsand. Vi har skiftet ut godkjent støtsand på våre tre lekeplasser og vi har hatt intern kontrollrunde på disse.
- hatt samtaler med kommunen og Follorådet ang. midlertidig dispensasjon for parkering og friluftsområdet rundt Sloratoppen.
- vært delaktig og tilgjengelig gjennom perioden for utbedring av parkeringsplassen. Vi har hatt tett oppfølging med befaringer og samtaler med Kråkstad Snø og Anlegg, Elkontakten og asfaltører ifm. utbedring av parkeringsplassen. Vi har målt og merket opp parkeringsplassen, lyktestolper og kantstein med kjetting, og åpning for snømåking er satt opp. Parkeringsplassen er ferdigstilt.



- hatt mange befaringer ifm. etablering av ladeanlegg. Vi har hatt en uavhengig tilbudsgjennomgang med Norsk Elbilforening, samt interne gjennomganger. Vi har inngått en kontrakt med Elkontakten og startet arbeidet med å få etablert ladeanlegg i garasjene.
- har fullført arbeidet med drenering bak den ene garasjerekka som det var overvannsproblematikk rundt.
- bedret sikkerheten rundt en sving ved å montere sladrespeil og sette opp blomsterkasse.
- montert en permanent løsning for oppsetning av juletre på tun 2.
- behandlet innkomne saker og fulgt opp nye.
- jobber med jevnlig vedlikehold og holder hverandre oppdatert.
- distribuerer relevant informasjon til beboere gjennom Vibbo fortløpende, for å etablere en åpenhet og gjennomsiktighet mellom styrets arbeid og beboere.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 038 140.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 612 698.

**Resultat**

Årets resultat på kr 114 073 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 511 785.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 486 000 til vedlikehold som omfatter etablering av ladeanlegg og oppgradering av infrastruktur.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 599. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sloratoppen Huseierforening.

**Lån**

Sloratoppen Huseierforening har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet løper til 28.11.2048.

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 huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 500,- i reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sloratoppen Huseierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sloratoppen Huseierforening sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 114.073. 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

## 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
--	--------------------------	---	-------------------------------------



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.02.2022 07.16.17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SLORATOPPEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 874 252 492, KUNDENR. 4155

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 140	1 739 790	2 038 000	1 720 000
Andre inntekter		0	18 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 038 140</b>	<b>1 758 690</b>	<b>2 038 000</b>	<b>1 720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 682	-18 144	-11 000	-25 750
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	-73 527	-73 527	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 625	-6 500	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-7 000	-6 000	-12 000	0
Forretningsførerhonorar		-76 505	-74 495	-76 500	-78 500
Konsulenthonorar	6	-8 228	-29 228	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-787 454	-92 331	-730 500	-486 000
Forsikringer		-166 317	-155 478	-160 000	-170 000
Energi/fyring		-57 730	-21 595	-26 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 315	-220 293	-220 000	-241 000
Andre driftskostnader	8	-102 315	-96 733	-79 600	-88 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 612 698</b>	<b>-864 324</b>	<b>-1 420 600</b>	<b>-1 215 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>425 442</b>	<b>894 366</b>	<b>617 400</b>	<b>504 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	203	241	0	0
Finanskostnader	10	-311 572	-331 685	0	-348 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-311 369</b>	<b>-331 444</b>	<b>0</b>	<b>-348 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>114 073</b>	<b>562 922</b>	<b>617 400</b>	<b>156 250</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		114 073	562 922		



## SLORATOPPEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 874 252 492, KUNDENR. 4155

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	798 824	872 351
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>798 824</b>	<b>872 351</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 235	3 376
Forskuddsbetalte kostnader		20 125	18 534
Driftskonto OBOS-banken		537 952	532 320
Sparekonto OBOS-banken		294	293
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>561 606</b>	<b>554 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-7 521 510	-7 635 584
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 521 510</b>	<b>-7 635 584</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 832 120	9 027 309
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 832 120</b>	<b>9 027 309</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 820	25 320
Leverandørgjeld		22 231	3 675
Skyldige offentlige avgifter	14	121	948
Påløpte renter		1 791	1 702
Annen kortsiktig gjeld	15	858	3 505
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 821</b>	<b>35 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 360 431</b>	<b>1 426 875</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ski, 24.02.2022

Styret i Sloratoppen Huseierforening

Lillann Sofie Thorstensen /s/

Caroline Barrefalk /s/

Even R. Haugvad /s/

Juan Ceballos Salas-elveseter /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 253 556
Lån	569 220
Kabel-tv	190 164
Strøm el-bil/hybrid	25 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 038 140</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-858
Arbeidsgiveravgift	-11 824
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 682</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 494, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 228
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 228</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør prosjekt p-plass, Kråkstad Snø & Anlegg AS	-691 366
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-691 366</b>
Drift/vedlikehold elektro	-31 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 008
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 751
Kostnader dugnader	-5 847
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-787 454</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 848
Renhold ved firmaer	-15 400
Snørydding	-39 809
Andre fremmede tjenester	-802
Trykksaker	-1 030
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 494
Andre kontorkostnader	-855
Porto	-878
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 158
Velferdskostnader	-10 141
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 315</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>203</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-311 572
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-311 572</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	514 688	
Avskrevet tidligere	-294 107	
Avskrevet i år	-73 527	
		147 054
Fellesareal		
Kostpris	651 771	
		651 771
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>798 824</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-73 527</b>

**NOTE: 12****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 verdøkninger

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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 400 000
Nedbetalt tidligere	372 691
Nedbetalt i år	195 189
	<u>-8 832 120</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 832 120</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -121

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -121**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -858

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -858**



**[INNKOMNE FORSLAG]**

**A) Endring av vedtekter - 2/3 flertall**

Styret ønsker å endre punkt 6. i Sloratoppen Huseierforeningens vedtekter.

Opprinnelig punkt:

**6. Kontingent/fellesutgifter**

*Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid den årlige medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål. Innbetaling av kontingent skal skje månedlig, den 1. hver måned til anvist konto i bank/post.*

Nytt forslag:

**6. Kontingent/fellesutgifter**

Styret kan til enhver tid sette den månedlige medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål. Innbetaling av kontingent skal skje månedlig, den 1. hver måned til anvist konto.

Begrunnelse for ønske om endring:

Styret har da, i samarbeid med rådgiver i Obos, mulighet for å endre fellesutgiftene hvis vi ser at vi ikke har nok midler til f.eks. å betjene lån med evt. renteendringer, strømpris og generell prisvekst.



## Annem informasjon om huseierforeningen

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1360719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sloratoppen Huseierforening er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4155 Storatoppen Huseierforening

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.