



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 035 990  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKARPHAGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		715 728	688 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>715 728</b>	<b>688 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		842 778	1 577 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 008</b>	<b>1 611 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-161 280</b>	<b>-923 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 010	75
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 010</b>	<b>75</b>
Annen finanskostnad		60 264	41 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 264</b>	<b>41 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 254</b>	<b>-41 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 534	-964 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 817 094	8 817 094
Sum varige driftsmidler		8 817 094	8 817 094
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		8 825 712	8 817 094
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 272	9 274
Sum fordringer		10 272	9 274
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 075	716 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 075	716 626
Sum omløpsmidler		448 347	725 900
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 274 060</b>	<b>9 542 993</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 174 206	2 394 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 174 206</b>	<b>2 394 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 175 006</b>	<b>2 395 540</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		2 412 870	2 470 304
Øvrig langsiktig gjeld		4 684 577	4 676 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 097 447</b>	<b>7 146 304</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 097 447</b>	<b>7 146 304</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		494	229
Leverandørgjeld		1 113	
Annen kortsiktig gjeld			921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 607</b>	<b>1 150</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 099 054</b>	<b>7 147 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 274 060</b>	<b>9 542 993</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379215

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 965 035 990  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKARPHAGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 965 035 990  
SKARPHAGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		715 728	688 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>715 728</b>	<b>688 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		842 778	1 577 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 008</b>	<b>1 611 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-161 280</b>	<b>-923 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 010	75
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 010</b>	<b>75</b>
Annen finanskostnad		60 264	41 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 264</b>	<b>41 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 254</b>	<b>-41 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 534	-964 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>



Organisasjonsnr: 965 035 990  
SKARPHAGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

8 817 094 8 817 094

Sum varige driftsmidler

8 817 094 8 817 094

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

8 619

Sum finansielle

anleggsmidler

8 619

0

Sum anleggsmidler

8 825 712

8 817 094

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

10 272

9 274

Sum fordringer

10 272

9 274

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

438 075

716 626

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

438 075

716 626

Sum omløpsmidler

448 347

725 900

SUM EIENDELER

9 274 060

9 542 993

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

800

800

Sum innskutt egenkapital

800

800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 174 206	2 394 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 174 206</b>	<b>2 394 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 175 006</b>	<b>2 395 540</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 412 870	2 470 304
Øvrig langsiktig gjeld	4 684 577	4 676 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 097 447</b>	<b>7 146 304</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 097 447</b>	<b>7 146 304</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	494	229
Leverandørgjeld	1 113	
Annen kortsiktig gjeld		921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 607</b>	<b>1 150</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 099 054</b>	<b>7 147 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 274 060</b>	<b>9 542 993</b>



Organisasjonsnr: 965 035 990  
SKARPHAGA BORETTSLAG

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

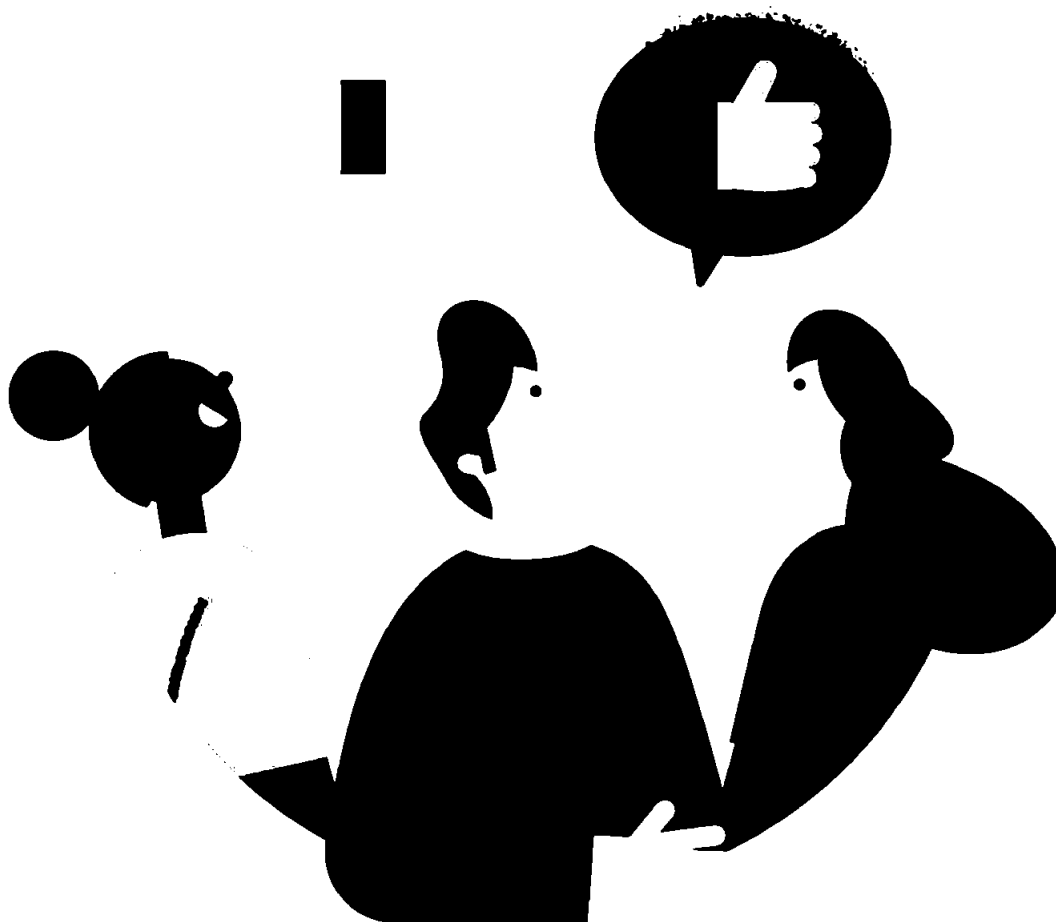
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

S.nr: 3197 Skarphaga Borettslag

Avholdes 24.04.2023 kl 18:00 i Skarphagaveien 52 A.



BESKYTTET



## Til andelseierne i Skarphaga Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 24.04.2023 kl 18:00 i Skarphagaveien 52 A.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skarphaga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Skarphaga Borettslag  
Avholdes 24.04.2023 kl 18:00 i Skarphagaveien 52 A.

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 12.04.2023  
Styret i Skarphaga Borettslag

Inger Elisabeth Dalland      Stella Gathoni Aspestrand      Ranveig Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Inger Elisabeth Dalland	Skarphagaveien 45 C
Styremedlem	Stella Gathoni Aspestrand	Pytterønningen 7 B
Styremedlem	Ranveig Olsen	Skarphagaveien 52 A
Varamedlem	Ruth-Lillian Eliassen	Skarphagaveien 45 D
Varamedlem	Monica Louise Olsen	Skarphagaveien 45 B
Varamedlem	Linda Ryen	Skarphagaveien 52 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Inger Elisabeth Dalland Skarphagaveien 45 C

##### Varadelegert

Ranveig Olsen Skarphagaveien 52 A

#### Valgkomiteen

Monica Louise Olsen Skarphagaveien 45 B  
Linda Ryen Skarphagaveien 52 D

### 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 Skarphaga Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Skarphaga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 965035990, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 12  
11 35

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid 2022.

Også i 2022 har styret hatt betydelige vedlikeholdsoppgaver. Det ble innhentet tilbud fra flere malerfirmaer vedrørende utvending maling av hus og garasjer. Styret aksepterte et tilbud fra malerfirma Engers AS og de startet arbeidet i slutten av juni måned. Arbeidet ble utført raskt og effektivt og i løpet av 3 sommeruker var både hus og garasjer, vinduer, dører og porter ferdig malt med 2 strøk. Fargen ble en noe mørkere gråfarge (skifergrå) i forhold til tidligere og trappene skiftet farge til en matchende gråfarge. Styret er svært fornøyd med arbeidet som ble utført av Engers.

Styret var ikke like imponert over firmaet Takfornyning, som startet arbeidet med rens og maling av takene våren 2021. De klarte ikke å bli ferdig med taket i nr. 52 før høstværret satte inn, så de lovte å gjenoppta arbeidet våren 2022. Da de henvendte seg på nytt sommeren 2022, var malingsarbeidet i gang og de måtte derfor vente til august før de kunne gjenoppta arbeidet. I løpet av et par dager ble taket i nr. 52 vasket på nytt og malt og de gikk også over taket i nr. 45 og rettet opp enkelte umalte felt. Endelig ble arbeidet fullført og med nymalte hus og tak – og nye balkonger, fremstår nå borettslaget betydelig mer oppdatert i forhold til tidligere.

En andelseier, som også er styremedlem, har solgt leiligheten og flyttet. Ny andelseier er godkjent.

I 2023 har styret ingen planer om større restaureringsarbeid eller vedlikehold, med mindre det oppstår forhold av mer akutt karakter.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 715 728

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 877 008

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 220 534, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 Kr 446 740, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 000 til vanlig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skarphaga Borettslag.

### Lån

Skarphaga Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB03	<a href="#">16363742738</a>	2 503 418,00	30.06.21	119 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,99% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.2023. De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skarphaga Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skarphaga Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U518D-28G1Q-4E3JZ-FHKIV-PO4K1-H1ZM7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 12:26:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U5L8D-28GIC-4E3JZ-FHKV-PO4K1-HTZM7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## SKARPHAGA BORETTSLAG ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>724 750</b>	<b>99 569</b>	<b>724 750</b>	<b>446 740</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-220 534	-964 895	-200 906	194 520
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 520 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-57 434	-929 924	-67 000	-56 000
Innsk. øremerk. bankkto		-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-278 010</b>	<b>625 181</b>	<b>-267 906</b>	<b>138 520</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>446 740</b>	<b>724 750</b>	<b>456 844</b>	<b>585 260</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		448 347	725 900		
Kortsiktig gjeld		-1 607	-1 150		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>446 740</b>	<b>724 750</b>		

BESKYTTET



**SKARPHAGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	715 728	688 176	716 000	744 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>715 728</b>	<b>688 176</b>	<b>716 000</b>	<b>744 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 498	-4 126	-4 000	-4 400
Forretningsførerhonorar		-43 320	-42 260	-43 316	-45 500
Konsulenthonorar	6	-750	-750	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-558 307	-1 307 889	-540 000	-110 000
Forsikringer		-40 488	-36 911	-38 000	-45 400
Kommunale avgifter	8	-115 886	-111 320	-115 104	-156 500
Energi/fyring		-13 829	-10 303	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 002	-57 198	-59 556	-64 000
Andre driftskostnader	9	-4 099	-5 273	-30 100	-4 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-877 008</b>	<b>-1 611 860</b>	<b>-877 906</b>	<b>-478 480</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-161 280</b>	<b>-923 684</b>	<b>-161 906</b>	<b>265 520</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 010	75	0	0
Finanskostnader	11	-60 264	-41 286	-39 000	-71 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 254</b>	<b>-41 211</b>	<b>-39 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-220 534</b>	<b>-964 895</b>	<b>-200 906</b>	<b>194 520</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-220 534	-964 895		

BESKYTTET



## SKARPHAGA BORETTSLAG ORG.NR. 965 035 990, KUNDENR. 3197

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 517 094	8 517 094
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 825 712</b>	<b>8 817 094</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		10 272	9 274
Driftskonto OBOS-banken		403 103	681 943
Sparekonto OBOS-banken		34 973	34 683
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>448 347</b>	<b>725 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 274 060</b>	<b>9 542 993</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 174 206	2 394 740
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 175 006</b>	<b>2 395 540</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 412 870	2 470 304
Borettsinnskudd	14	4 676 000	4 676 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 097 447</b>	<b>7 146 304</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 113	0
Påløpte renter		494	228
Annen kortsiktig gjeld		0	921
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 607</b>	<b>1 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 274 060</b>	<b>9 542 993</b>
Pantstillelse	16	9 176 000	9 176 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 21.02.2023			
Styret i Skarphaga Borettslag			
Inger Elisabeth Dalland /s/	Stella Gathoni	Ranveig	
	Aspestrand /s/	Olsen /s/	

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	715 728
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>715 728</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 498.

BESKYTTET

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

OBOS Prosjekt AS -750

**SUM KONSULENTHONORAR -750****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takfornyng AS -110 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE****VEDLIKEHOLD -110 000**

Drift/vedlikehold bygninger -362 500

Drift/vedlikehold VVS -7 722

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -78 085

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -558 307**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -115 886

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -115 886****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -107

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 580

Andre kontorkostnader -195

Porto -160

Bank- og kortgebyr -2 057

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 099****NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 678

Renter av sparekonto i OBOS-

banken 332

**SUM FINANSINTEKTER 1 010****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -60 264

**SUM FINANSKOSTNADER -60 264**

BESKYTTET

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	8 817 094
Utskilt tomteverdi	-300 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 517 094</b>

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.10/bnr.12 M. flere

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 30 år.

	-2 520	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	49 696	
Nedbetalt i år	57 434	
		-2 412
		870
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 412</b>	<b>870</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

	-4 676	
Opprinnelig	000	
		-4 676
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-8 577
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 577</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 676 000
Pantelån	2 412 870
<b>TOTALT</b>	<b>7 088 870</b>

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

Bygninger	8 517 094
Tomt	300 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 817 094</b>

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Linda Ryen Skarphagaveien 52 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Inger Elisabeth Dalland Skarphagaveien 45 C

Ranveig Olsen Skarphagaveien 52 A

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Monica Louise Olsen Skarphagaveien 45 B

2. Ruth-Lillian Eliassen Skarphagaveien 45 D

3. Dagrunn Herland Skarphagaveien 45 A

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ingen innkomne forslag

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ingen innkomne forslag

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Monica Louise Olsen Skarphagaveien 45 B

Ruth-Lillian Eliassen Skarphagaveien 45 D

I valgkomiteen for Skarphaga Borettslag

Monica Louise Olsen  
Linda Ryen

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 8719290. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vedlikehold av bygningsmasse. <ul style="list-style-type: none"><li>Balkonger</li></ul>	Rivning av eksisterende og bygging av nye balkonger på begge sider av begge hus, til sammen 8 balkonger. Utført av TTSS Byggservice AS. Totalkostnad kr. 1 023 314,- inkl. mva.
2021 - 2021	Garasjer <ul style="list-style-type: none"><li>El-bil</li></ul>	Tilrettelegge for elbil ladning i garasjene. Per. nå er det installert ladebokser i 2 garasjer. Utført av BlueTec AS. Totalkostnad kr. 65 343,69,- inkl. mva.
2021 - 2021	Takfornyelse	Vasking av tak og beskyttelseslag på takstein 2021 kostet kr 110 000,- inkl. mva. Det gjenstår en del arbeid som ferdigstilles våren 2022. Utført av Takfornyning Pivat AS. Totalkostnad kr. 220 000,- inkl. mva.

BESKYTTET



3197 Skarphaga Borettslag

## 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET