



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 534 212
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET SKOVVEIEN 2
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

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:	Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 639 322	1 633 778
Sum inntekter		1 639 322	1 633 778
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 341 450	1 281 005
Sum kostnader		1 387 090	1 326 645
Driftsresultat		252 232	307 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		667	286
Annen finansinntekt		14 711	14 242
Sum finansinntekter		15 378	14 528
Annen rentekostnad		127 111	88 517
Sum finanskostnader		127 111	88 517
Netto finans		-111 733	-73 989
Resultat før skattekostnad		140 499	233 144
Årsresultat		140 499	233 144
Totalresultat		140 499	233 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 114	3 493
Andre fordringer		229 256	205 908
Sum fordringer		241 370	209 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 756	1 232 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 756	1 232 449
Sum omløpsmidler		1 496 126	1 441 849
SUM EIENDELER		1 496 126	1 441 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-678 326	-818 825
Sum opptjent egenkapital		-678 326	-818 825
Sum egenkapital		-678 326	-818 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 873 182	1 973 669
Sum annen langsiktig gjeld		1 873 182	1 973 669
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 211	211 040
Annen kortsiktig gjeld		62 059	75 966
Sum kortsiktig gjeld		301 270	287 005
Sum gjeld		2 174 452	2 260 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 126	1 441 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 510416

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 534 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKOVVEIEN 2
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 639 322	1 633 778
Sum inntekter		1 639 322	1 633 778
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 341 450	1 281 005
Sum kostnader		1 387 090	1 326 645
Driftsresultat		252 232	307 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		667	286
Annen finansinntekt		14 711	14 242
Sum finansinntekter		15 378	14 528
Annen rentekostnad		127 111	88 517
Sum finanskostnader		127 111	88 517
Netto finans		-111 733	-73 989
Resultat før skattekostnad		140 499	233 144
Årsresultat		140 499	233 144
Totalresultat		140 499	233 144



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 114	3 493
Andre fordringer		229 256	205 908
Sum fordringer		241 370	209 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 756	1 232 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 756	1 232 449
Sum omløpsmidler		1 496 126	1 441 849
SUM EIENDELER		1 496 126	1 441 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-678 326	-818 825
Sum opptjent egenkapital		-678 326	-818 825



Sum egenkapital	-678 326	-818 825
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 873 182	1 973 669
Sum annen langsiktig gjeld	1 873 182	1 973 669
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	239 211	211 040
Annen kortsiktig gjeld	62 059	75 966
Sum kortsiktig gjeld	301 270	287 005
Sum gjeld	2 174 452	2 260 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 496 126	1 441 849



Organisasjonsnr: 997 534 212
SAMEIET SKOVVEIEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 2 avholdes på Teams tirsdag 11.juni kl. 17:00
Link til møtet blir sendt ut i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Det vises til styrets årsberetning, det foreslås at denne tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 140 499,- til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. INNKOMNE SAKER

A) Fasadevask.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og få gjennomført fasadevask forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

B) Barnevogn boks.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gå til innkjøp av to BM Barnevognbokser til ca. 30 000,- per boks forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

C) Ny forretningsfører.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 03.06.2024
Styret i Sameiet Skovveien 2



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 27.06.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Christian Rieber-Mohn
Styremedlem: Øyvind J. Kvellestad
Styremedlem: Henrik Ramm
Varamedlem: Rita Martinsen

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

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

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Ren Service AS.

NB!

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

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

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

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

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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia Norge AS.

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 81281393.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 14 711 for 2022.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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



Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

I løpet av styreperioden 2023/2024 har det ikke vært særlige saker av omfang som har vært forelagt styret.

Ombygning av Frogner Atrium er gjennomført uten at det har vært meldt om støy eller andre problemer i forbindelse med utbyggers bruk av arealet nederst i Skovveien utenfor vår inngang.

Løpende drift har ellers ikke nødvendiggjort større arbeid.

Styret vil likevel generelt gjenta og minne om viktigheten av å holde alle dører låst og ikke la disse stå åpne, verken ved å koble ut smekklås eller blokkere at dørene går i smekk. Det påpekes også at uvedkommende ikke skal slippes inn og dersom noen ringer på ber vi alle om de ikke slipper inn noen som de ikke selv kjenner.

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

Eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer (trappeoppganger, bakgård og søppelskur) med mindre det kun er midlertidig (timer). Det gjelder også hensetning av eiendeler på fortau foran bygningen. Det er vanskelig for styret å spore opprinnelsen i de fleste tilfeller og dermed blir dette en økt felleskostnad og merarbeid for styret. Videre innebærer dette økt brannfare og kan resultere i redusert eller ingen forsikringsutbetaling ved brann eventuell brann. Dette er også til sjenanse for andre beboere og kan medføre økt forekomst av skadedyr.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 1 639 322,- som er litt over budsjett grunnet avdrag og renter på lån.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 1 387 090,- som er kr 58 969,- lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet lavere kostnader til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 140 499,- før avdrag lån, resultatet etter avdrag lån ble kr 40 012,-



Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjettet ligger er vedlagt årsregnskapet.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -55 002,- før avdrag lån, og et resultat på kr -158 274,- etter avdrag lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Budsjett for 2024 er økt med 10% ihht kostnad 2023.

Forsikring:

Bygningsindeksen økte med 5,2 % fra 1.januar 2024. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 8% fra 2024. Vann- og avløpsavgiften økes med 21 % i 2024.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 03.06.2024
Styret i Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn /s/
Styreleder

Øyvind J. Kvellestad /s/
Styremedlem

Henrik Ramm /s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Skovveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skovveien 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 140.499. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

Presisering

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisoren AS

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 19. april 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Sameiet Skovveien 2

2023

Sameiet Skovveien 2 Org.nr. 997534212



Sameiet Skovveien 2

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold		80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån		196 574	188 796	196 574
Kabel-TV, bredbånd		106 920	106 755	101 376
Sum inntekter	2	1 639 322	1 631 184	1 633 778
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	1 003 673	960 659	913 849
Vedlikeholdskostnader	5	71 519	158 400	91 069
Honorarer	6	85 510	82 260	96 879
Forsikringer	7	174 376	174 000	163 571
Andre kostnader	8	6 372	25 100	15 579
Tap på fordringer		0	0	58
Sum kostnader		1 387 090	1 446 059	1 326 645
Driftsresultat		252 232	185 125	307 133
Finansinntekter	9	15 378	14 000	14 528
Finanskostnader	10	127 111	72 100	88 517
Sum finansinnt.- og kostnader		-111 733	-58 100	-73 989
Resultat		140 499	127 025	233 144
Avdrag		100 487	103 272	112 692
Resultat etter avdrag		40 012	23 753	120 452



Sameiet Skovveien 2

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		12 114	3 493
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	229 256	205 908
Bank		1 254 756	1 232 449
Sum omløpsmidler		1 496 126	1 441 849
Sum eiendeler		1 496 126	1 441 849
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	-678 326	-818 825
Sum egenkapital		-678 326	-818 825
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	1 873 182	1 973 669
Sum langsiktig gjeld		1 873 182	1 973 669
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		239 211	211 040
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 500	34 814
Påløpte renter		11 852	9 554
Annen kortsiktig gjeld	14	35 707	31 598
Sum kortsiktig gjeld		301 270	287 005
Sum gjeld og egenkapital		1 496 126	1 441 849
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 496 126	1 441 849
Kortsiktig gjeld		301 270	287 005
Sum Arbeidskapital		1 194 856	1 154 844

Oslo, 12.04.2024
Styret for Sameiet Skovveien 2

Christian Rieber-Mohn /s/ Styreleder Øyvind Johan Kvellestad /s/ Styremedlem Henrik Theodor Ramm /s/ Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 254 960
Vedlikeholdsfond	80 868
Avdrag og renter på lån	196 574
Kabel TV og bredbånd	106 920
Sum inntekter	1 639 322

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640
Sum lønnskostnader	45 640

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	314 515
Vaktmestertjeneste	25 205
Snøbrøyting/istappfjerning	28 076
Strøm/nettleie	180 471
Renhold	48 962
Tv, bredbånd	133 855
Festeavgift	272 589
Sum driftskostnader	1 003 673

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold bygninger	10 977
Skadedyrkontroll	8 625
Vedlikehold ventilasjon	15 866
Vedlikehold brannvernanlegg	36 051
Sum vedlikeholdskostnader	71 519

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	65 760
Revisjonshonorar	11 500
Andre honorar	8 250
Sum honorarer	85 510

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	174 376
Sum forsikring	174 376

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81281393.

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	4 018
Øreavrunding	-46
Bankgebyr	2 400
Sum andre kostnader	6 372

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	667
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 711
Sum finansinntekter	15 378

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	127 111
Sum finanskostnader	127 111



Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring Gjensidige 2024	194 035
Tv, bredbånd Q1 2024	35 221
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	229 756

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-1 311 750	140 499	-1 171 251
Egenkapital	492 925	0	492 925
Sum egenkapital	-818 825	140 499	-678 326

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.62745 i Handelsbanken
Annuitetslån med løpetid på 12 år

Lånesaldo pr. 31.12.23:	1 873 182
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,8 %
Avdrag i 2023:	100 487

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 293 602

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Styrehonorar avs.	6 300
Årsavgift styrehonorar pr mottaker 2023 avs.	3 750
Strøm des 2023 avs.	25 657
Sum annen kortsiktig gjeld	35 707



Sameiet Skovveien 2

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 254 763	1 254 960	1 254 763	1 254 960
Vedlikehold	80 870	80 868	80 870	80 868
Avdrag og renter på lån	217 050	196 574	188 796	196 574
Kabel-TV, bredbånd	106 755	106 920	106 755	101 376
Sum inntekter	1 659 438	1 639 322	1 631 184	1 633 778
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	1 097 900	1 003 673	960 659	913 849
Vedlikeholdskostnader	158 400	71 519	158 400	91 069
Honorarer	87 000	85 510	82 260	96 879
Forsikringer	205 000	174 376	174 000	163 571
Andre kostnader	9 000	6 372	25 100	15 579
Tap på fordringer	0	0	0	58
Sum kostnader	1 602 940	1 387 090	1 446 059	1 326 645
Driftsresultat	56 498	252 232	185 125	307 133
Finansinntekter	14 000	15 378	14 000	14 528
Finanskostnader	125 500	127 111	72 100	88 517
Sum finansinnt.- og kostnader	-111 500	-111 733	-58 100	-73 989
Resultat	-55 002	140 499	127 025	233 144
Avdrag	103 272	100 487	103 272	112 692
Resultat etter avdrag	-158 274	40 012	23 753	120 452



5. INNKOME SAKER

A) Fasadevask (vedtak)

Fasaden trenger en vask og det bes om at årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og få gjennomført fasadevask forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

Styrets forslag til vedtak er: Årsmøtet ga styret fullmakt til å innhente tilbud og få gjennomført fasadevask forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

B) Barnevognboks (vedtak)

Enkelte beboere savner et sted å sette barnevogn annet under tak og bak lås. Et forslag som er kommet er at sameie kjøper inn to KM Barnevognboks. Styret vil administrere disse og vurdere finansieringsløsninger, hvorav et alternativ er å leie ut boksene til sameiere for et månedlig beløp på 150,- Styret ber om fullmakt fra årsmøte til å gå til innkjøp av to BM Barnevognboks til ca. 30 000,- per boks forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

Styrets forslag til vedtak er: Årsmøtet ga styret fullmakt til å gå til innkjøp av to BM Barnevognbokser til ca. 30 000,- per boks forutsatt tilstrekkelig økonomi i sameiet.

C) Ny forretningsfører (informasjonssak)

Styret har i løpet av våren vurdert dagens leveranse på forretningsførsel og i den forbindelse sett på alternativ til dagens løsning. I dag benytter styret Bori BBL som forretningsfører. Styret har vært i møte med, og hentet inn tilbud fra Solibo AS, landets største private aktør som driver med forretningsførsel.

Det informeres om at styret har mandat til å fritt velge forretningsfører uten generalforsamlings samtykke. Forretningsfører er styrets "høyre hånd" og forretningsførers leveranse påvirker først og fremst styrets arbeid. Styret ønsker imidlertid å inkludere beboere i avgjørelser som tas og ønsker derfor å informere beboere om bakgrunnen.

1. Styret ser flere gode grunner til å bytte forretningsfører til Solibo, blant annet:

- Styreverktøyet Solibo Home:
 - Enkel måte å gjennomføre godt styrearbeid
 - Gjennomføre styremøter, systematisk jobbing med styresaker, oversikt over beboere og andeler, dokumentarkiv mm.
 - Inkluderer HMS-portal som gir sameiet en god oversikt over HMS-rutiner og behov.
 - Systemet oppleves fremtidsrettet og tilrettelegger for at det skal være enkelt å ta over som styreleder/styremedlem.
 - Vi får nettside/beboerportal til sameiet, og kan enkelt sende mail/SMS til beboere.
- Pris: Vi betaler om lag 63 000kr (2022-tall) til Bori årlig. Tilbudet fra Solibo er på 49 000kr inkl. mva., som utgjør en besparelse på 14 000kr eller 22%.



- Solibo fremstår som konkurransedyktige i øvrig leveranse. Styret opplever at Solibo er proaktive og ønsker å få til gode løsninger på vegne av sameiet. Eksempelvis får vi hos Solibo 3,5% rente på driftskonto. Solibo har også gunstige samarbeidsavtaler med øvrige leverandører, f.eks. innen forsikring, lån og vedlikehold.

En eventuell overgang vil ta minimum seks måneder grunnet oppsigelsestid hos Bori.

Styrets forslag til vedtak er: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.



Fullmakts blankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2024 i kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Fullmektigens e-post: _____

Fullmektigens telefon mobil: _____

-----o0o-----

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk (AS e.l.l.) må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberetiget.