



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 082 868	1 548 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 082 868</b>	<b>1 548 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 729	74 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		4 766 070	1 080 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 873 122</b>	<b>1 184 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>209 746</b>	<b>364 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 041	2 354
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 041</b>	<b>2 354</b>
Annen finanskostnad		33 028	40 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 028</b>	<b>40 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 987</b>	<b>-37 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 759	326 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		967 674	996 997
Sum varige driftsmidler		1 868 649	1 897 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 868 649	1 897 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 769	147 084
Sum fordringer		44 769	147 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 100	577 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 100	577 484
Sum omløpsmidler		682 869	724 568
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		348 343	527 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-348 343</b>	<b>-527 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-348 343</b>	<b>-527 102</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		720 319	869 358
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 757	2 128 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 849 076</b>	<b>2 998 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 849 076</b>	<b>2 998 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147	222
Leverandørgjeld		37 437	136 315
Annen kortsiktig gjeld		13 201	14 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 785</b>	<b>151 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 899 861</b>	<b>3 149 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479893

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 082 868	1 548 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 082 868</b>	<b>1 548 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 729	74 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		4 766 070	1 080 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 873 122</b>	<b>1 184 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>209 746</b>	<b>364 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 041	2 354
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 041</b>	<b>2 354</b>
Annen finanskostnad		33 028	40 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 028</b>	<b>40 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 987</b>	<b>-37 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 759	326 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		967 674	996 997
Sum varige driftsmidler		1 868 649	1 897 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 868 649	1 897 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 769	147 084
Sum fordringer		44 769	147 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 100	577 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 100	577 484
Sum omløpsmidler		682 869	724 568
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</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	348 343	527 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-348 343</b>	<b>-527 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-348 343</b>	<b>-527 102</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	720 319	869 358
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 757	2 128 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 849 076</b>	<b>2 998 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 849 076</b>	<b>2 998 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147	222
Leverandørgjeld	37 437	136 315
Annen kortsiktig gjeld	13 201	14 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 785</b>	<b>151 527</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 899 861</b>	<b>3 149 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</b>



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Skovheim Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 18. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Skovheim Boligsameie. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5070>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Skovheim Boligsameie**

Tom Arne Høiås

Audun Brekke

Fred Magne Henriksen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at May-Britt Sandmo og Ole Johan Bjørvik signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

May-Britt Sandmo og Ole Johan Bjørvik er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5070 Årsrapport digitalt.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tom Arne Høiås
Styremedlem	Audun Brække
Styremedlem	Fred Magne Henriksen
Varamedlem	Arild Hermod Andersen

#### Valgt

2019-2021
2020-2022
2019-2021
2019-2021

### Valgkomiteen

Ole Johan Bjørvik  
May-Britt Sandmo

2020-2021  
2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Skovheim Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Skovheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883 625 102, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med adresse Lindbäckveien 43 A-F.

Sameiet har gårdsnummer 183 og bruksnummer 510.

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Skovheim Boligsameie 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. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Møter:

Det er avholdt 5 møter, samt 1 budsjettmøte og 1 årsmøte (utendørs).

### Skriv/oppslag:

- Vår- og høstdugnad
- Informasjon angående status rehabilitering av garasjeanlegg (ett oppslag)
- Informasjon gjeldende innbetaling for rehabilitering av garasjeanlegget (ett skriv)
- Informasjon angående parkering under rehabilitering av garasjeanlegget (ett skriv)
- Informasjon angående årsmøtet som måtte flyttes på grunn av Covid-19 (ett skriv)
- Informasjon fra styret angående avtale med Norsk Brannvern og den årlige sjekken av brannvarslere og skumapparater.

### Generelt vedlikehold:

- Garasje rehabilitering ferdigstilt
- Gartner har utført klipping av hekk, vår og sommer
- Lekkasje fra tak til leilighet i oppgang D. 3 Etasje utbedret
- Feil med dørpumpe i oppgang A er utbedret.
- Montert pulverapparater i kjeller utenfor vaskerom + vaskerom.
- Montert røykvarslere i vaskerom
- Utbedring av skade på soveromsvindu i Oppgang A 3 etasje.
- Utbedret skade Oppgang A. 2 etasje (Murstein falt ned ved vindu)
- Nytt beslag satt opp (ødelagt snøfanger) på balkong 3 etasje i oppgang C
- Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.
- Årlig service av ytterdører gjennomført av Dormakaba AS.
- Norsk Brannvern utført årlig sjekk av røykvarslere

### Planlagt vedlikehold i 2021:

- Generelt. Det planlegges ingen større vedlikehold på bygget for 2021
- Rensing av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør
- Skifte ut «gamle» røykvarslere
- Planlegge at VIBBO systemet skal virke for sameie.
- Kontroll av ventilasjonsvifter
- Utskifting og maling av balkongstolper som er råteskadet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 082 868.

Dette er ca kr 3 528 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving til dekning av garasjerehabilitering. Saken var oppe på ekstraordinært årsmøte den 27.08.19 hvor det ble besluttet at kostanden skulle dekkes ved kontantinnskudd. Disse inntektene fremgår av note 9.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 873 122.

Dette er kr 3 447 122 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av garasjeanlegg.

Energiprisene har vært historisk lave og dette medfører et positivt avvik mot budsjett. De generelle drifts- og vedlikeholdskostnadene av bygningsmassen er lavere enn budsjett da arbeider med tak ble rimeligere enn forventet på budsjetteringstidspunktet.

### Resultat

Årets resultat på kr 178 759 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde for perioden kr 149 039. Dette innebærer at det «reelle» overskuddet var kr 29 720.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 632 084 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 43 000 til rens av ventilasjonsanlegget. Videre er det budsjettet med kr 250 000 til utbedring av balkong/treverk og vertikale stolper, som er i generelt dårlig forfatning. Styret har også budsjettet med kr 20 000 til utskifting av de eldste røykvarslerne i leilighetene.

### Skovheim Garasjelag

Styret i garasjelaget har besluttet at det ikke vil bli krevet inn leie for parkeringsplassene i 2021. Styret i Skovheim BS har derfor besluttet at eierne i boligsameiet ikke vil bli krevet for garasjeleie og denne posten utgår derfor fra budsjettet. Denne beslutningen ble vedtatt av styret i mai og for mye innkrevet blir tilbakeført eierne.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovheim Boligsameie.

### Lån

Skovheim Boligsameie har lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skovheim Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Skovheim Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Skovheim Boligsameie



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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 418 944	1 413 040	1 419 000	1 418 000
Garasjer	9	3 663 924	135 540	135 500	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 082 868</b>	<b>1 548 580</b>	<b>1 554 500</b>	<b>1 418 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 729	-9 306	-9 500	-10 000
Styrehonorar	4	-68 000	-65 000	-68 000	-70 000
Avskrivninger	13	-29 323	-29 323	-28 000	-26 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-103 110	-100 203	-104 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-9 553	-9 265	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-200 676	-208 999	-340 000	-510 000
Forsikringer		-103 392	-94 642	-103 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-235 418	-217 598	-236 000	-237 000
Garasjer	9	-3 762 925	-85 216	-120 000	0
Energi/fyring		-23 915	-29 094	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 776	-162 717	-168 000	-166 000
Andre driftskostnader	10	-157 055	-168 656	-195 000	-190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 873 122</b>	<b>-1 184 269</b>	<b>-1 426 000</b>	<b>-1 466 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>209 746</b>	<b>364 311</b>	<b>128 500</b>	<b>-48 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 041	2 354	0	0
Finanskostnader	12	-33 028	-40 028	-36 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-30 987</b>	<b>-37 674</b>	<b>-36 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>178 759</b>	<b>326 637</b>	<b>92 500</b>	<b>-73 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		178 759	326 637		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	13	967 674	996 997
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 868 649</b>	<b>1 897 972</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		44 699	147 014
Driftskonto OBOS-banken		140 893	290 848
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 180	0
Sparekonto OBOS-banken		488 028	286 636
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>682 869</b>	<b>724 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-348 343	-527 102
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-348 343</b>	<b>-527 102</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	720 319	869 358
Annen langsiktig gjeld	16	2 128 757	2 128 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 849 076</b>	<b>2 998 115</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 571	13 864
Leverandørgjeld		37 437	136 315
Påløpte renter		147	222
Annen kortsiktig gjeld	17	2 630	1 126
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 785</b>	<b>151 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 551 518</b>	<b>2 622 540</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021

Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås/s/

Audun Brekke/s/

Fred Magne Henriksen/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 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 249 560
Kabel-tv	167 184
Dugnad	1 400
Strøm elbil	800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 418 944</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-1 000
Naturalytelser speilkonto	1 000
Arbeidsgiveravgift	-9 729
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 729</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 68 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 54, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 987
Isotak Bygg AS	-3 566
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 553</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-74 800
Drift/vedlikehold VVS	-5 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 990
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 365
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-200 676</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-146 163
Renovasjonsavgift	-89 255
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-235 418</b>

**NOTE: 9****GARASJER**

<b>SALDO 01.01.2020</b>	<b>50 324</b>
-------------------------	---------------

**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	135 540
Ekstra innkreving av kapital i forbindelse med rehabilitering av garasjeanlegget	3 528 384
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>3 663 924</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Sameiet Skovheim Garasjelag (felleskostander/rehabilitering)	-3 762 925
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-3 762 925</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-99 001</b>
<b>SALDO 31.12.2020</b>	<b>-48 677</b>

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

Container	-9 330
Skadedyrarbeid	-19 740
Verktøy og redskaper (slangevogn, murbor, saks)	-1 012
Driftsmateriell (bla. beis, sekker, olje)	-893
Lyspærer og sikringer	-5 838
Vaktmestertjenester	-110 207
Trykksaker	-1 709
Andre kostnader tillitsvalgte	-54
Telefon	-1 000
Porto	-2 740
Bankgebyr	-3 060
Velferdskostnader	-1 475
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 055</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 392
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 041</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 028
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-33 028</b>

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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2002	1 466 165
Avskrevet tidligere	-469 168
Avskrevet i år	-29 323
	967 674
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>967 674</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-29 323</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	730 642
Nedbetalt i år	149 039
	-720 319
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-720 319</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg -2 128 757

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 128 757**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm for desember (betales i 2021) -2 630

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 630**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

I hver oppgang står det oppslag som viser medlemmer av styret.

### **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.

### **Vaktmester**

Sameiet har en totalavtale med Oslo Kollegaene AS (tidligere llas AS) som også inkluderer strøing og håndmåking rundt inngangspartiene. De kan kontaktes på telefon 23 16 76 50.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Sameiet har parkeringsplasser i Skovheim Garasjeanlegg

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt kan bestilles via styret.

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren mellom C og D. Vaskeriet er gratis skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655936. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skovheim Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Kabel-TV og bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av garasjeanlegget Reparasjon av tak (oppgang D) Installert snøfanger på tak over oppgang C
2019	Internkontroll av el-anlegg av ekstern kontrollør Utskifting og maling av vertikale stolper
2018	Skiftet vinduer i alle oppganger Oppgradert søppelromsdører Oppgradering av balkonger
2017	Bytte av vinduer og dører Ny vaskemaskin Oppgradering av hekk langs gangvei Oppgradering av veibelysning Utbedringer av vindusoverdekning i oppgang B og D
2016	Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrør Årlig sjekk av røykvarslere pluss utdeling av nye skumslokkingsapparater Maling av vegger, himling og rekkverk i oppgangene Ny kantstein langs nedkjørselen ved parkeringsplassen til Nordseter Rehabilitering av området rundt sittebenken Internkontroll av det elektriske anlegget ferdigstilt
2015 - 2016	Rens av ventilasjonsanlegg



- 2015 Kraftvask av gulvene i oppganger og fellesarealer  
Alle seksjoner fikk nye skumapparater og batterier til røykdetektorer  
Balkongkantene ble malt hvite
- 2014 Asfaltering og kantstein i veistubb utenfor F  
Alle balkonger har fått nye fronter  
2 nye takvifter i C og D oppgangen
- 2013 Nytt porttelefonanlegg  
1 ny takvifte i E
- 2012 Installert nye brannvannsslanger og nye røykdetektorer  
1 ny takvifte i F og 1 i E/F
- 2011 - 2013 Oppgradering av uteområdene ved inngangspartiene C, D, E og F
- 2011 Utarbeidet vedlikeholdsplan frem til 2022  
Kjølerom avviklet
- 2010 Nytt låsesystem installert for alle utgangsdører, kjellerdører og inn til vaskeriet.
- 2009 Ny grunnmurspapp langs blokkas langside (inngangssiden)  
Ferdigstilt murarbeidene på gavel mot garasje



Årsberetning

## SAMEIET SKOVHEIM GARASJEANLEGG

### ÅRSBERETNING 2020

Styret har i 2020 bestått av følgende medlemmer

Tom Høiås	Skovheim Boligsameie
Kjell Karlsen	Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo leder

Alexander Bjølgerud Skovheim Grunneierforening

Advokat Knut Kopstad er engasjert som forretningsfører.

Kirkens Bymisjon har hatt formannsvervet i 2020

#### MØTER

Styret har avholdt 5 møter i 2020, - og løpende saker er diskutert og vedtatt per mail eller gjennom egne Teamsmøter.

#### STYRETS ARBEID

Hovedoppgaven for styrets arbeid har vært knyttet til rehabiliteringen av garasjeanlegget. Det fysiske rehabiliteringsarbeidet har pågått i perioden april til september.

Arbeidet besto i å fjerne all løs betong, skrape fasader og rive dekker på utedel, mens det i tillegg på den innvendige delen ble fjernet røtter og flekkreparasjon av asfaltdekke.

Det er etablert et nytt elektrisk anlegg med et eget katodisk system for å hindre ytterligere armeringskorrosjon og saltødeleggelser på betong.

Det er installert ny garasjeport, utført utgraving av utvendige fyllmasser ved veggliv og lagt på nye drenerende masser og knotteplast.

All vegetasjon er fjernet for å hindre ny fukt i å trenge inn i bygget.

Det er etablert et grunnleggende funksjonelt dynamisk ladesystem for bruk til beboere som har elektriske bil. Systemet har kapasitet til å dekke alle plassene dog med ulik samtidighet og kan utvikles videre om ønskelig. Billadere kjøpes inn av hver enkelt beboer som også bekoster denne installasjonen og bruk.

Prosjektrapport med sluttoppgjør foreligger ikke pr 31.12.2020, men det ligger an til en besparelse i prosjektet på ca 0,7 mill. Dette skyldes lavere entrepriser, bedre planlegging grunnet at skadeomfanget ble avdekket før oppstart ved fjerning av løs betong, samt god prosjektstyring underveis.

Det er ikke meldt inn skader på personell eller gjenstander.

**ØKONOMI**

Det er foretatt ekstraordinære innbetalinger ifb med rehabiliteringen på kr. 8.600.000.

Prosjektkostnaden antas å gi en besparelse.

Det vil bli avsatt midler til vedlikeholdsfondet i tråd med vedtektene.

**REGNSKAP**

Årsresultatet for 2020 er på kr. 965.963.

Skovheim, 18.03 - 2021

Tom Høiås

Alexander Bjølgerud

Kjell Karlsen



## SLUTTRAPPORT

### Vedlikeholdsprosjekt

**Prosjektnavn:** Rehabilitering Skovheim garasjeanlegg  
**Prosjektnummer:** 20200797  
**Utarbeidet av:** Terje Langerød

**Dato:** 18.03.2021

### 1.0 Bakgrunn

Det ble registrert synlige skader på bygningskonstruksjonen i garasjeanlegget. Styret bestilte derfor en ekstern rapport fra OPAK AS for å gjennomføre en konstruksjonsanalyse av bygget. Rapporten bekreftet behovet for at rehabilitering måtte gjennomføres etter mange års drift, for å hindre ytterligere forfall.

### 2.0 Arbeidets omfang

Arbeidet besto i å fjerne all løs betong, skrape fasader og rive dekker på utedel. I innvendig del ble det fjernet røtter og asfaltdekke ble flekk-reparert. Det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg samt etablert et eget katodisk system for å hindre ytterligere armeringskorrosjon og saltødeleggelse på betongen. Videre har prosjektet foretatt utgraving av utvendige fyllmasser ved veggiv, og lagt på nye drenerende masser og knotteplast. All vegetasjon inntil bygningskroppen er fjernet for å hindre ny fukt i å trenge inn i bygget. Ny garasjeport er montert.

Det er etablert et grunnleggende funksjonelt dynamisk ladesystem for bruk til beboere som har elektriske bil. Systemet har kapasitet til å dekke alle plassere dog med ulik samtidighet og kan utvikles videre om ønskelig. Billadere kjøpes inn av hver enkelt beboer som også bekoster denne installasjonen og bruk.

### 3.0 Kostnadsføring

Kostnadselementene i prosjektet er i vesentlig grad vedlikehold og kostnadsføres.

### 4.0 Lønnsomhetsvurdering

Rehabiliteringen har bidratt til at bygningens levetid er vesentlig forlenget, med forventet levetid på ca 30 år. Det gjøres oppmerksom på at styret vil etablere et fast kontroll- og ettersynsregime slik at effekten av verdikningen får en langsiktig virkning.

### 5.0 Merknader

FDV og forslag til serviceavtaler er overlevert styret for videre arbeid.

### 6.0 Økonomi

Underforbruket skyldes at en har funnet enklere løsninger i gjennomføringsfasen. De økonomiske forutsetningene for prosjektet fra styret har vært sterkt førende for å komme innenfor budsjett.



## Referat fra årsmøte 2021 i Sameiet Skovheim Garasjeanlegg.

18. mars kl 15.30 - TEAMSMØTE

Sameiere	Representanter
Skovheim Grunneierforening	Alexander Bjølgerud
Skovheim Boligsameie	Tom Høiås
Kirkens Bymisjon	Kjell Karlsen
Forretningsfører	Adv. Knut Kopstad

### SAK

1. Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes

2. Sluttrapport rehabilitering

**Vedtak:**

Sluttrapport fra PL tas til etterretning

3. Årsberetning 2020.

**Vedtak:**

Årsberetning 2020 godkjennes

4. Regnskap 2020.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2020 godkjennes med et årsresultat på kr 965.963,-

5. Budsjett 2021, se vedlegg

**Vedtak:**

Budsjett 2021 godkjennes med mindre endringer. Endelig budsjett for 2021 har et negativt driftsresultat på kr – 277.500 som skyldes at garasjeanlegget ikke vil innkreve garasjeleie i 2021. Revidert budsjett følger vedlagt dette referat.

Overskuddslikviditet etter rehabiliteringen på kr. 650.000 tilbakebetales sameierne

6. Valg av styremedlemmer og leder

**Vedtak:**

Styreleder Tom Høiås Skovheim Boligsameie  
Styremedlem Alexander Bjølgerud Skovheim Grunneierforening  
Styremedlem Kjell Karlsen Kirkens Bymisjon

Oslo 18.03.2021

Alexander Bjølgerud  
Skovheim Grunneierforening

Tom Høiås  
Skovheim Boligsameie

Kjell Karlsen  
Kirkens Bymisjon



## SAMEIET SKOVHEIM GARASJEANLEGG

Resultat pr. 31.12.20

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		8,600,001	8,600,000	195,001	0
Refusjon strøm/div inntekter	2	15,823	20,000	16,500	0
Oslo Kommune refusjon	4	84,112			0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8,699,936</b>	<b>8,620,000</b>	<b>211,501</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Kommunale avgifter		1,497	1,500	1,355	1,500
Strøm		22,814	70,000	47,797	10,000
Vedl.h.bygning og anlegg	3	27,000	40,000	39,135	200,000
Prosjekt Rehabilitering	4	7,621,968	8,600,000	171,368	0
Forretningsførsel		33,000	33,000	32,000	34,000
Honorarer (revisjon)		7,500	8,000	14,000	8,000
Forsikringer		17,399	17,400	15,947	20,000
Diverse		3,907	4,000	969	4,000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7,735,084</b>	<b>8,773,900</b>	<b>322,570</b>	<b>277,500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>964,852</b>	<b>-153,900</b>	<b>-111,069</b>	<b>-277,500</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		1111		114	
Rentekostnader		0		0	
Andre finanskostnader		0		0	
<b>Sum finansposter</b>		<b>1,111</b>	<b>0</b>	<b>114</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>966,963</b>	<b>-153,900</b>	<b>-110,954</b>	<b>-277,500</b>

Note 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i små foretak.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året, og heller ikke vært utbetalt noe styrehonorar.

Avskrivninger er ikke foretatt da styret har vurdert utført vedlikehold tilstrekkelig til at verdien på garasjeanlegget ikke forringes.

Note 2 **Refusjon strøm / diverse inntekter**

Inntekt betalingsløsning lading	5,073
Ekstra portåpnere	2,500
Elbillading for 2020	8,250
<b>SUM</b>	<b>15,823</b>

Note 3 **Vedlikehold**

Service/vedlikehold veianlegg	27,000
<b>Totalt vedlikehold</b>	<b>27,000</b>

Note 4 **Prosjekt- rehabilitering**

	2019	2020	Totalt
Refusjon Oslo Kommune (avsatt)		-84,112	-84,112
<b>Total inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-84,112</b>	<b>-84,112</b>
Opak - statusrapport garasjeanlegg	13,125		13,125
RTK- konsulent tjenester okt 19-sept 20	16,188	322,594	338,781
SKBO - prosjektledelse 2019-2020		50,625	50,625
Advokatfirmaet Kopstad AS, tilleggsarbeid	9,375	38,250	47,625
Thorstensen Consulting- ekstraarbeid regnskap		9,375	9,375
Thorendahl- opprensing av renne	27,900		27,900
Thorendahl- arbeid- sikring av P-hus	104,780		104,780
Thorendahl- hovedprosjekt		6,147,354	6,147,354
Thorendahl - asfaltering av gangvei		81,538	81,538
Thorendahl- pult-tak over trapp til garasjekjeller		97,500	97,500
Ing Morten Fure- Elektrisk arbeid		712,750	712,750
Hörmann - leddport, montering og div utbedringer		76,376	76,376
Elvia - deling av målestasjon/graving		55,836	55,836
Pervaco - skilt		5,115	5,115
Låser (Dormakaba) og nøkler		24,657	24,657
<b>Total kostnad</b>	<b>171,368</b>	<b>7,621,968</b>	<b>7,793,336</b>



## SAMEIET SKOVHEIM GARASJEANLEGG

Balanse pr. 31.12.20

Eiendeler	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>		
Garasjeanlegg	1 782,559	782,559
<b>Sum anleggsmidler</b>	782,559	782,559
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Støtte Oslo Kommune	84,112	0
Forskuddsbetalte kostn.	2,710	17,399
Andre fordringer	130,506	128,987
Sum fordringer	217,328	146,386
Bank, kontanter etc.	1,088,538	137,204
<b>Sum omløpsmidler</b>	1,305,866	283,590
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2,088,425</b>	<b>1,066,149</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital		
Årets resultat	965,963	-110,954
Vedlikeholdsfond 1.1	103,611	214,565
Egenkapital	782,559	782,559
Sum opptjent egenkapital	1,852,133	886,170
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld		
Leverandører	133,094	32,188
Påløpne kostnader	101,732	146,325
Annen kortsiktig gjeld	1,467	1,467
Sum kortsiktig gjeld	236,292	179,979
<b>Sum gjeld</b>	236,292	179,979
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2,088,425</b>	<b>1,066,149</b>

Oslo, den 31. desember 2020

For SKBO

For Skovheim boligsameie

For Skovheim grunneierforening

Kjell Karlsen

Tom Høiås

Alexander Bjølgerud



**Avregning garasjeprosjekt 2020.**

Iht. vedtak utbetales «overskuddet» fra garasjeprosjektet til garasjelagets 3 eiere.  
Nedenfor ser dere fordelingen av beløpet som tilbakebetales.

Boligsameiet	284.440
Grunneierforeningen	- 198.055
SKBO	- 167.505



## SAMEIET SKOVHEIM GARASJEANLEGG

### ORDENSREGLER

#### **Parkering**

Parkering skal kun foretas innenfor de oppmerkede plassene. Biler skal parkeres i midten av oppmerket felt med mindre man blir enig med den som har plassen ved siden av om en annen løsning.

#### **Oppbevaring og avfallshåndtering**

Garasjeanlegget er oppført for parkering av motorkjøretøyer. Parkering av hengere og sykler er også tillatt dersom dette ikke er til sjenanse for øvrige brukere.

Bygningen er utstyrt med et katodisk anlegg som kan skades ved inngrep i konstruksjonen. Det tillates ikke montering eller innfesting av hyller kroker eller tilsvarende løsninger. All boring og innfesting må avklares med styret på forhånd.

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale i garasjeanlegget, herunder giftige, eksplosive eller brennbare substanser.

#### **Bruk av garasjeanlegget**

Det er ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid på kjøretøy som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller annet. Ved oljelekkasje fra motorkjøretøy skal oljen umiddelbart fjernes fra gulvet på forsvarlig måte slik at dekket ikke tar skade.

Røyking eller annen aktivitet som kan medføre brannfare er ikke tillatt.

Ved store snømengder oppfordres brukere til å børste av bilen før innkjøring til anlegget.

Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget er brukerne forpliktet til å rette seg etter styrets anvisninger.

Motorkjøretøy skal ikke gå på tomgang i garasjeanlegget.

Gjesteparkering er forbeholdt gjester.

#### **Tilgang til garasjeanlegget.**

Uvedkommende skal ikke gis tilgang til anlegget. Ved inn og utkjøring skal det påses at ikke andre slipper inn når porten står åpen. Døren ved siden av porten skal benyttes ved gangtrafikk for å redusere slitasjen på porten. Døren skal holdes låst hele døgnet.

Portåpnere og nøkler bestilles hos Tom Høiås – mobil 920 36 223



### **Disponering av plasser**

Ved utleie (fremleie) av plasser har beboere på Skovheimområdet fortrinnsrett. Dersom det ikke finnes interessenter på Skovheimområdet skal utleie til utenforstående skje med kontrakter som har maksimalt en måneds oppsigelsestid.

Ved utleie skal styreleder hos de respektive sameieparter orienteres på forhånd (grunneierforeningen, boligsameiet og Kirkens Bymisjon). Det samme gjelder ved internt bytte av plasser. Dette er viktig for at sameiet til enhver tid skal ha oversikt over hvem som disponerer plassene i garasjeanlegget.

### **Bruk av strøm**

Stikkontakter skal kun brukes til støvsuging og mindre kortvarige forhold. Det er ikke tillat å benytte stikk til lading av biler eller annet energikrevende utstyr.

### **Økonomisk ansvar**

Brukere er ansvarlig for eventuelle skader som oppstår ved brudd på ordensreglene eller andre handlinger som medføre skade på anlegget. Ansvaret gjelder også eventuelle personer som brukeren har gitt tilgang til anlegget.

Vedtatt på styremøte 18. mars 2021 i henhold til sameieavtalens pkt. 7.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000. Beløpet fremgår av budsjettet for 2021 og gjelder fra perioden styret ble valgt i 2020 og frem til i dag.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 5

## **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Unni Gulowsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har fått enkelte henvendelser fra eiere som sjeneres av røyk i tilknytning til bruk av grill. Ved en gjennomgang ser styret et behov for å regulere dette i husordensreglene og foreslår derfor ny § 20:

### Bruk av grill

Det er kun tillat å benytte gass- og elektrisk grill på sameiets fellesarealer og balkonger. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn til dine naboer ved bruk av grill og reduser sjenerende røyk av hensyn til øvrige beboere.

### **Forslag til vedtak**

Ny § 20 i Husordenreglene:

### Bruk av grill

Det er kun tillat å benytte gass- og elektrisk grill på sameiets fellesarealer og balkonger. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn til dine naboer ved bruk av grill og reduser sjenerende røyk av hensyn til øvrige beboere.

Vedtatt som foreslått



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Som styreleder for 2 år foreslås: Tom Arne Høiås

Som styremedlem for 2 år foreslås: Arild Hermod Andersen

Som varamedlemmer for 1 år foreslås: Fred Magne Henriksen

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Tom Arne Høiås**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Arild Hermod Andersen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Fred Magne Henriksen**



Sak 7

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås May-Britt Sandmo og Ole Johan Bjørvik

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

**Forslag til vedtak**

May-Britt Sandmo og Ole Johan Bjørvik velges som valgkomite for 1 år



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.