



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 295 528  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 019 437	962 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 019 437</b>	<b>962 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 687	5 687
Annen driftskostnad		430 420	385 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>481 747</b>	<b>436 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>537 690</b>	<b>526 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 470	8 212
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 470</b>	<b>8 212</b>
Annen finanskostnad		225 987	148 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 987</b>	<b>148 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 517</b>	<b>-140 081</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 174	386 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</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		21 535 150	21 555 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 013	32 700
Sum varige driftsmidler		21 562 163	21 588 696
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 562 163	21 588 696
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 856	14 032
Sum fordringer		15 856	14 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		945 412	798 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 412	798 153
Sum omløpsmidler		961 268	812 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 523 432</b>	<b>22 400 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 716 704	6 392 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 716 704</b>	<b>6 392 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 718 104</b>	<b>6 393 930</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		7 382 899	7 583 629
Øvrig langsiktig gjeld		8 408 600	8 408 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 791 499</b>	<b>15 992 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 791 499</b>	<b>15 992 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 760	872
Leverandørgjeld		375	
Annen kortsiktig gjeld		11 694	13 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 829</b>	<b>14 722</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 805 328</b>	<b>16 006 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 523 432</b>	<b>22 400 881</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499208

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 295 528  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 981 295 528  
SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 019 437	962 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 019 437</b>	<b>962 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 687	5 687
Annen driftskostnad		430 420	385 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>481 747</b>	<b>436 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>537 690</b>	<b>526 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 470	8 212
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 470</b>	<b>8 212</b>
Annen finanskostnad		225 987	148 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 987</b>	<b>148 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 517</b>	<b>-140 081</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 174	386 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>



Organisasjonsnr: 981 295 528  
SKULLERUDTUNET 1 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	21 535 150	21 555 996
--------------------	------------	------------

Driftsløsøre, inventar,		
-------------------------	--	--

verktøy, kontormaskiner		
-------------------------	--	--

og lignende	27 013	32 700
-------------	--------	--------

Sum varige driftsmidler	21 562 163	21 588 696
-------------------------	------------	------------

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle		
-----------------	--	--

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler	21 562 163	21 588 696
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	15 856	14 032
------------------	--------	--------

Sum fordringer	15 856	14 032
----------------	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter		
-------------------------	--	--

og lignende	945 412	798 153
-------------	---------	---------

Sum bankinnskudd,		
-------------------	--	--

kontanter og lignende	945 412	798 153
-----------------------	---------	---------

Sum omløpsmidler	961 268	812 185
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	22 523 432	22 400 881
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	1 400	1 400
----------------------------	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	1 400	1 400
--------------------------	-------	-------



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 716 704	6 392 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 716 704</b>	<b>6 392 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 718 104</b>	<b>6 393 930</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 382 899	7 583 629
Øvrig langsiktig gjeld	8 408 600	8 408 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 791 499</b>	<b>15 992 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 791 499</b>	<b>15 992 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 760	872
Leverandørgjeld	375	
Annen kortsiktig gjeld	11 694	13 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>13 829</b>	<b>14 722</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 805 328</b>	<b>16 006 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 523 432</b>	<b>22 400 881</b>



Organisasjonsnr: 981 295 528  
SKULLERUDTUNET 1 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Skullerudtunet 1 BL

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 5362





## Velkommen til årsmøte i Skullerudtunet 1 BL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5362>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitne
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av møteleder

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skullerudtunet 1 BL**



Sak 1

### **Valg av protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Morten Mitchell Larød er valgt.

Sak 2

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Willumsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Michael Olsen Hemmingby
- Robert Korgstad

Sak 6

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som digital møteleder

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen fra OBOS velges som digital møteleder



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Willumsen	Skullerudbakken 78
Styremedlem	Mickael Nicklas Friedmann	Skullerudbakken 54
Styremedlem	Morten A Mitchell Larød	Skullerudbakken 72
Varamedlem	Øystein Bjerga	Skullerudbakken 80
Varamedlem	Michael Olsen Hemmingby	Skullerudbakken 82

### 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 Skullerudtunet 1 BL

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Skullerudtunet 1 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981295528, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168      126

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.

Skullerudtunet 1 BL har ingen ansatte.

### 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.



## 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.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 85 000,- til normal vedlikehold som omfatter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 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 Skullerudtunet 1 BL.

### Lån

Skullerudtunet 1 BL har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudtunet 1 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudtunet 1 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 avgjøre 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OS4EY-EC7HB-TV55F-0X5PB-JFM5C-46Q0V



## SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362

### 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				
	Not e	Regnska p 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>797 463</b>	<b>646 819</b>	<b>797 463</b>	<b>947 439</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		324 174	386 166	258 360	452 860
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 687	5 687	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-200 730	-222 195	-229 000	-185 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		20 845	-19 014	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>149 976</b>	<b>150 644</b>	<b>29 360</b>	<b>267 860</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>947 439</b>	<b>797 463</b>	<b>826 823</b>	<b>1 215 299</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		961 268	812 185		
Kortsiktig gjeld		-13 829	-14 722		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>947 439</b>	<b>797 463</b>		

## SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362

### RESULTATREGNSKAP



	Not e	Regnska p 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		426 717	370 118	366 756	423 552
Innkrevde felleskostnader	2	592 720	592 640	577 244	603 448
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 019 437</b>	<b>962 758</b>	<b>944 000</b>	<b>1 027 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-5 687	-5 687	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 830	-8 094	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 308	-77 070	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-2 710	-421	-3 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-9 301	-20 251	-110 000	-85 000
Forsikringer		-75 618	-62 946	-66 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-142 746	-137 414	-126 000	-151 000
Kostnader sameie	19	-85 929	-44 967	-65 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-28 978	-34 021	-42 000	-45 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-481 747</b>	<b>-436 511</b>	<b>-546 640</b>	<b>-574 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>537 690</b>	<b>526 247</b>	<b>397 360</b>	<b>452 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>537 690</b>	<b>526 247</b>	<b>397 360</b>	<b>452 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 470	8 212	0	0
Finanskostnader	11	-225 987	-148 293	-139 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-213 517</b>	<b>-140 081</b>	<b>-139 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>324 174</b>	<b>386 166</b>	<b>258 360</b>	<b>452 860</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

324 174 386 166

**SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362**



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	19 255 400	19 255 400
Tomt		2 268 000	2 268 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	11 750	32 596
Andre varige driftsmidler	13	27 013	32 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 562 163</b>	<b>21 588 696</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		97	73
Forskuddsbetalte kostnader		11 851	10 702
Andre kortsiktige fordringer	14	3 908	3 257
Driftskonto OBOS-banken		311 189	368 390
Sparekonto OBOS-banken		634 224	429 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>961 268</b>	<b>812 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 523 432</b>	<b>22 400 881</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	15	6 716 704	6 392 530
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 718 104</b>	<b>6 393 930</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 382 899	7 583 629
Borettsinnskudd	17	8 408 600	8 408 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 791 499</b>	<b>15 992 229</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 694	13 850
Leverandørgjeld		375	0
Påløpte renter		1 760	872
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 829</b>	<b>14 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 523 432</b>	<b>22 400 881</b>
Pantstillelse	18	22 408 600	22 408 600
Garantiansvar	19	94 541	112 723



Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Skullerudtunet 1 Borettslag

Roar Willumsen

Mickael Nicklas Friedmann Morten A Mitchell Larød

## 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.

### 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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	514 248
Garasje	63 000
Eiendomsskatt	15 472
Kapitalkostnader på IN-lån	412 712
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 005
Overført til kapitalkostnader	-426 717
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>592 720</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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 2021/2022, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 830.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 710
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 710</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 926
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-375
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 301</b>

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

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

Eiendomsskatt	-15 493
Vann- og avløpsavgift	-79 012
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-45 462
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-142 746</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-18 399
Andre fremmede tjenester	-8 371
Bank- og kortgebyr	-2 209
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 978</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	583
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 461
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 264
Andre renteinntekter	-17
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>12 470</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 987
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-225 987</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2000	19 255 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 255 400</b>

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.168/bnr.126

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

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

Tilgang 2017	56 870
Avskrevet tidligere	-24 170
Avskrevet i år	-5 687
	27 013

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>27 013</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 687</b>
--------------------------------	---------------

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

Til gode av eierne	3 908
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 908</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 678 301
Egenkapital fra IN tidligere	4 639 626
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-601 223
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 716 704</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

	-13 121
Opprinnelig 2017	665
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	898 410
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	200 730
Nedbetalt tidligere, IN	4 639 626
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 382 899
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 382 899</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-8 408 600
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-8 408 600</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 408 600
Pantelån	7 382 899
Beregnete IN-forpliktelser	4 038 403
<b>TOTALT</b>	<b>19 829 902</b>

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

Bygninger	19 255 400
Tomt	2 268 000



---

<b>TOTALT</b>	<b>21 523 400</b>
---------------	-------------------

---

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,46 % av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og utgjør kr 94 541,-

Selskapets andel i Skullerudtunet Garasjesameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Skullerudtunet Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet

inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84643685. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 Fasaderehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 3.06.23

**Selskapsnummer:** 5362 **Selskapsnavn:** Skullerudtunet 1 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Morten Mitchell Larød er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Roar Willumsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Michael Olsen Hemmingby

Robert Korgstad

**Sak 6 Valg av møteleder**

Preben Rasmussen fra OBOS velges som digital møteleder

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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