



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 295 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 15.06.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 819 308	1 609 031
Sum inntekter		1 819 308	1 609 031
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	25 102
Annen driftskostnad		838 453	797 426
Sum kostnader		863 555	822 528
Driftsresultat		955 753	786 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		598	45
Sum finansinntekter		598	45
Annen finanskostnad		138 665	104 007
Sum finanskostnader		138 665	104 007
Netto finans		-138 067	-103 962
Ordinært resultat før skattekostnad		817 686	682 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		817 686	682 541
Årsresultat		817 686	682 541
Totalresultat		817 686	682 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		817 686	682 541
Sum overføringer og disponeringer		817 686	682 541



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		18 549 429	18 573 252
Sum varige driftsmidler		18 549 429	18 573 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 549 429	18 573 252
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 164	30 896
Sum fordringer		32 164	30 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 194	104 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 194	104 319
Sum omløpsmidler		140 358	135 215
SUM EIENDELER		18 689 787	18 708 468

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 083 659	6 265 974
Sum opptjent egenkapital		7 083 659	6 265 974
Sum egenkapital		7 085 259	6 267 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 908 030	4 547 019
Øvrig langsiktig gjeld		7 690 400	7 690 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 598 430	12 237 419
Sum langsiktig gjeld		11 598 430	12 237 419
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 647	3 250
Leverandørgjeld		133	187 500
Annen kortsiktig gjeld		3 318	12 725
Sum kortsiktig gjeld		6 098	203 475
Sum gjeld		11 604 528	12 440 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 689 787	18 708 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502905

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 295 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 15.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 881 295 482
SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 819 308	1 609 031
Sum inntekter		1 819 308	1 609 031
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	25 102
Annen driftskostnad		838 453	797 426
Sum kostnader		863 555	822 528
Driftsresultat		955 753	786 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		598	45
Sum finansinntekter		598	45
Annen finanskostnad		138 665	104 007
Sum finanskostnader		138 665	104 007
Netto finans		-138 067	-103 962
Ordinært resultat før skattekostnad		817 686	682 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		817 686	682 541
Årsresultat		817 686	682 541
Totalresultat		817 686	682 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		817 686	682 541
Sum overføringer og disponeringer		817 686	682 541



Organisasjonsnr: 881 295 482
SKULLERUDTUNET 3 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

Sum varige driftsmidler		18 549 429	18 573 252
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		18 549 429	18 573 252
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		32 164	30 896
----------------	--	--------	--------

		32 164	30 896
--	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		108 194	104 319
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

		108 194	104 319
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		140 358	135 215
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		18 689 787	18 708 468
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
--------------------------	--	-------	-------

		1 600	1 600
--	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		7 083 659	6 265 974
--	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	7 083 659	6 265 974
Sum egenkapital	7 085 259	6 267 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 908 030	4 547 019
Øvrig langsiktig gjeld	7 690 400	7 690 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 598 430	12 237 419
Sum langsiktig gjeld	11 598 430	12 237 419
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 647	3 250
Leverandørgjeld	133	187 500
Annen kortsiktig gjeld	3 318	12 725
Sum kortsiktig gjeld	6 098	203 475
Sum gjeld	11 604 528	12 440 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 689 787	18 708 468



Organisasjonsnr: 881 295 482
SKULLERUDTUNET 3 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

5364 Skullerudtunet 3 BL





Til andelseierne i Skullerudtunet 3 BL

Velkommen til generalforsamling, torsdag 15. juni 2023 kl. kl. 18.00 i Skullerudbakken 16A.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skullerudtunet 3 BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skullerudtunet 3 BL
avholdes torsdag 15. juni 2023 kl. 18.00 i Skullerudbakken 16A.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG (se side 18)

- A) Blomster, frø og gjerde i skråningen (fra Christine Fenn)
 - B) Råttent hjørnebord mellom 26a og 28a (fra Anja Pedersen)
 - C) Skjev ytterdør i 26a (fra Anja Pedersen)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem til garasjesameiet for 1 år

Oslo, 15.05.2023
Styret i Skullerudtunet 3 BL

Jardar Havro Bakke Juro Skov-Skov Emil Rosenquist

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30
Styremedlem	Juro Bartulovic	Skullerudbakken 16 A
Styremedlem	Emil Rosenquist	Skullerudbakken 18 B
Varamedlem	Jon Bratseth Kjærnes	Skullerudbakken 28 A
Varamedlem	Espen A Høybakk Mikalsen	Skullerudbakken 20 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skullerudtunet3@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via melding på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skullerudtunet 3 BL

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Skullerudtunet 3 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881295482, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 128

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 3 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.



Styrets arbeid

I 2022 hadde borettslaget utfordringer med å finne ny styreleder.

Det nåværende styret, med ekstern styreleder Jardar Bakke, ble valgt på ekstraordinær digital generalforsamling 21.-24. februar. Etter dette har styret hatt to styremøter, ett digitalt og ett fysisk. Jardar Bakke har også fått en omvisning i borettslaget i forbindelse med styremøte 15. mai.

Styret har i perioden februar-juni jobbet med

- Budsjet for 2023, inkludert vedtak om økning av felleskostnadene fra 01.06.2023
- Skaffe seg en oversikt over prioriterte vedlikeholdsbehov
- Forberede og gjennomføre ordinær generalforsamling
- Informere om, og svare ut spørsmål til, drift av borettslaget på Vibbo



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnadene for borettslagets lån i OBOS-banken ikke ble hensyntatt i budsjettet.

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.

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 3 BL.

Lån

Skullerudtunet 3 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 35 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2023. I tillegg er kategoriene for kabel-tv og garasjeleie økt fra samme dato, slik at disse kommer i samsvar med de faktiske kostnadene borettslaget har til dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudtunet 3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudtunet 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KPCL7-LADSN-PT2ML-XZONS-FSNUG-4GPBI



SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-68 259	176 458	-68 259	134 261
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		817 686	682 541	-188 100	350 649
Tillegg for nye langsiktige lån	15	400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-391 612	-449 008	-17 472	-378 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-647 377	-456 520	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		23 823	-21 730	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		202 520	-244 717	-205 572	-27 351
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 260	-68 260	-273 831	106 910
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		140 358	135 215		
Kortsiktig gjeld		-6 098	-203 475		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 260	-68 260		



SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		493 055	536 055	0	457 078
Innkrevde felleskostnader	2	678 876	616 456	647 000	785 922
SUM DRIFTSINNEKTER		1 171 931	1 152 511	647 000	1 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 102	-3 102	-7 000	-86 000
Styrehonorar	4	-22 000	-22 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-8 148	-7 208	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	0	-40 000	0
Forretningsførerhonorar		-79 308	-77 070	-79 000	-82 500
Konsulenthonorar	6	-24 340	-81 519	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-278 434	-230 908	-237 000	-32 000
		-60 987	-56 551	-65 000	-65 851
	8	-126 362	-126 511	-118 600	-142 000
Garasjer	9	-98 242	-51 204	-72 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 776	-117 663	-125 000	-134 000
Andre driftskostnader	10	-36 856	-48 793	-32 500	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-863 555	-822 528	-825 100	-691 351
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		308 376	329 983	-178 100	551 649
Innbetalt andel fellesgjeld		647 377	456 520	0	0
DRIFTSRESULTAT		955 753	786 503	-178 100	551 649
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	598	45	0	0
Finanskostnader	12	-138 665	-104 007	-10 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 067	-103 962	-10 000	-201 000
ÅRSRESULTAT		817 686	682 541	-188 100	350 649
Overføringer:					
Til annen egenkapital		817 686	682 541		



**SKULLERUDTUNET 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 881 295 482, KUNDENR. 5364**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 755 600	15 755 600
Tomt		2 780 400	2 780 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	13 429	37 252
SUM ANLEGGSMIDLER		18 549 429	18 573 252
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 164	30 724
Andre kortsiktige fordringer		0	172
Driftskonto OBOS-banken		107 622	104 120
Sparekonto OBOS-banken		572	199
SUM OMLØPSMIDLER		140 358	135 215
SUM EIENDELER		18 689 787	18 708 468
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	7 083 659	6 265 974
SUM EGENKAPITAL		7 085 259	6 267 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 908 030	4 547 019
Borettsinnskudd		7 690 400	7 690 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 598 430	12 237 419
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133	187 500
Påløpte renter		2 647	1 442
Påløpte avdrag		0	1 808
Annen kortsiktig gjeld	16	3 318	12 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 098	203 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 689 787	18 708 468
Pantstillelse	17	15 260 400	14 860 400



13

Skullerudtunet 3 BL

Garantiansvar	18	94 541	112 723
---------------	----	--------	---------

Oslo, 15.05.2023
Styret i Skullerudtunet 3 Borettslag

Jardar Havro Bakke/s/	Juro Skov- skov/s/	Emil Rosenquist/s/
-----------------------	-----------------------	--------------------

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.

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	478 080
Kabel-tv	120 000
Garasje	72 000
Eiendomsskatt	6 324
Leietillegg påbygg	2 472
Kapitalkostnader på IN-lån	487 724
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 331
Overført til kapitalkostnader	-493 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	678 876

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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 22 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 148.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-22 618
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 723
SUM KONSULENTHONORAR	-24 340

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Best Totalentreprenør AS	-232 654
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-232 654
Drift/vedlikehold bygninger	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 434

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



15

Skullerudtunet 3 BL

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 331
Vann- og avløpsavgift	-67 022
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-51 941
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 362

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

Felleskostnader garasje	-98 242
SUM KOSTNADER GARASJER	-98 242

SUM GARASJER**-98 242****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-18 399
Gressklipping	-7 355
Andre fremmede tjenester	-8 321
Trykksaker	-13
Andre kontorkostnader	-588
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 856

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	373
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINTEKTER	598

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-117 973
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 650
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 938
Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	-138 665

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	15 455 600
Tilgang 2005	300 000
SUM BYGNINGER	15 755 600



Tomten er kjøpt.

Gnr.168/bnr.128

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 530 412
Egenkapital fra IN tidligere år	1 564 350
Egenkapital fra IN 2022	647 377
Reduksjon EK fra IN	-658 480
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 083 659

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, korrigert 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-270 000	
Nedbetalt tidligere	18 518	
Nedbetalt i år	9 501	
		-241 981

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 029	
		-392 971

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-6 872 386	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 012 499	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	375 082	
Nedbetalt tidligere, IN	1 564 350	
Nedbetalt i år, IN	647 377	
		-3 273 078

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 908 030**

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

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-3 318
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 318

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 690 400
Pantelån	3 908 030
Beregnete IN-forpliktelser	1 553 247
TOTALT	13 151 677

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

Bygninger	15 755 600
Tomt	2 780 400
TOTALT	18 536 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 15,38 % 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 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.



INNKOMNE FORSLAG

A) Blomster, frø og gjerde i skråningen (fra Christine Tvedt Fenn)

Hvert år har vi brukt mellom 2000-3000 kr på blomster og frø i skråningen. Dette har vi lyst til å gjøre i år også.

Spesifikt ønske er å sette opp enkelt gjerde på ene siden for å la villblomster stå skjernet fra gressklipping. Den andre siden kun beplantning.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om kr 2 000-3 000 til blomster og frø. For å ta stilling til forslaget om gjerde, må vi få en nærmere beskrivelse av plassering, samt at det må samkjøres med Skullerudbakken 8-10 brl.

B) Råttent hjørnebord mellom 26a og 28a (fra Anja Pedersen)

Hjørnebord ved skilleveggen mellom Skullerudbakken 26a og 28a er råttent på midten. Må skiftes. Dette er tidligere meldt til styret for mer enn tolv måneder siden.

Styrets innstilling:

Utskifting av råttne hjørnebord står på listen over prioriterte vedlikeholdstiltak. Styret skaffer en fagkyndig vurdering av en takstmann e.l. på hvilke hjørnebord/bordkledning som må byttes i borettslaget.

C) Skjev ytterdør i 26a (Anja Pedersen)

Ytterdøren i min andel, Skullerudbakken 26a, er skjev. Slipper inn luft og lys. Dette må rettes.

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til å følge opp denne saken, inkl å kartlegge om dette er et problem som gjelder flere ytterdører i borettslaget.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565738. 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. 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** 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

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

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Ventilasjonsrens	Ventilasjonsrens i alle leiligheter. Ventilasjonsrens AS utførte jobben.
2015	Utskiftning av terrasser og plattinger	
2015	Fasadene malt	
2013	Montert bom	
2011	Reparasjon av vannskade	Reparasjonsarbeid etter vanninntrenging i leilighet 20B og 22B. Selskapet har brukt OBOS Prosjekt til å kartlegge skadeomfanget. Arbeidet har blitt utført våren 2011
2006	Hele borettslaget malt på dugnad i 2006	
2004 - 2005	Verandaer og lekeplasser er ferdigstilt.	



5364 Skullerudtunet 3 BL

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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