



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 883625102

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 077 648	2 264 904
Sum inntekter		2 077 648	2 264 904
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	87 857
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		6 586 568	1 469 898
Sum kostnader		6 709 452	1 587 078
Driftsresultat		-4 631 804	677 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 772	3 326
Sum finansinntekter		7 772	3 326
Annen finanskostnad		93 061	28 616
Sum finanskostnader		93 061	28 616
Netto finans		-85 289	-25 290
Resultat før skattekostnad		-4 717 093	652 536
Årsresultat		-4 717 093	652 536
Totalresultat		-4 717 093	652 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 717 093	652 536
Sum overføringer og disponeringer		-4 717 093	652 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		850 382	879 705
Sum varige driftsmidler		1 751 357	1 780 680
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 751 357	1 780 680
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 104	
Andre fordringer		59 229	71 543
Sum fordringer		64 333	71 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 280	574 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 280	574 908
Sum omløpsmidler		2 253 613	646 451
SUM EIENDELER		4 004 970	2 427 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 743 623	26 530
Sum opptjent egenkapital		-4 743 623	-26 530
Sum egenkapital		-4 743 623	-26 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 050 340	239 159
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld		7 179 097	2 367 916
Sum langsiktig gjeld		7 179 097	2 367 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 014	15 897
Leverandørgjeld		1 535 520	45 546
Skyldige offentlige avgifter			1 357
Annen kortsiktig gjeld		31 962	22 945
Sum kortsiktig gjeld		1 569 496	85 745
Sum gjeld		8 748 593	2 453 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 004 970	2 427 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513231

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 077 648	2 264 904
Sum inntekter		2 077 648	2 264 904
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	87 857
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		6 586 568	1 469 898
Sum kostnader		6 709 452	1 587 078
Driftsresultat		-4 631 804	677 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 772	3 326
Sum finansinntekter		7 772	3 326
Annen finanskostnad		93 061	28 616
Sum finanskostnader		93 061	28 616
Netto finans		-85 289	-25 290
Resultat før skattekostnad		-4 717 093	652 536
Årsresultat		-4 717 093	652 536
Totalresultat		-4 717 093	652 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 717 093	652 536
Sum overføringer og disponeringer		-4 717 093	652 536



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		850 382	879 705
Sum varige driftsmidler		1 751 357	1 780 680
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 751 357	1 780 680
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 104	
Andre fordringer		59 229	71 543
Sum fordringer		64 333	71 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 280	574 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 280	574 908
Sum omløpsmidler		2 253 613	646 451
SUM EIENDELER		4 004 970	2 427 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 743 623	26 530
Sum opptjent egenkapital	-4 743 623	-26 530
Sum egenkapital	-4 743 623	-26 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 050 340	239 159
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld	7 179 097	2 367 916
Sum langsiktig gjeld	7 179 097	2 367 916
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 014	15 897
Leverandørgjeld	1 535 520	45 546
Skyldige offentlige avgifter		1 357
Annen kortsiktig gjeld	31 962	22 945
Sum kortsiktig gjeld	1 569 496	85 745
Sum gjeld	8 748 593	2 453 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 004 970	2 427 131



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5070

SKOVHEIM BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:30, Skovheim Allsenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gartner- og vaktmesteravtalen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKOVHEIM BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Hermod Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i årsmøtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 5070 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

Gartner- og vaktmesteravtalen

Forslag fremmet av:

Eva Hjeltborg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg fremmer med dette følgende forslag til årsmøtet i Skovheim boligsameie 2025:

Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene.

Begrunnelse: Det står intet i hverken vedtekter eller husordensregler at sameiere i 1. første etg har et særskilt ansvar for vedlikehold av deler av fellesarealene. Derfor ønskes avklart hvordan man tenker seg at den felles tomten skal ivaretas fremover hvis/når enkeltsameiere ikke lenger føler seg forpliktet til å ta et særskilt ikke-vedtektsfestet ansvar for deler av fellesarealene.

Styrets innstilling

Vi foreslår at dette kan strekkes til at de som av en eller annen grunn ikke kan klippe plenen, kan be om assistanse fra vår vaktmester, gjennom styret.

Forslag til vedtak

Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker en kontinuitet og kunnskapsoverføring i styret.

Derfor er komiteens forventning at varamedlem er med i alle møter og deltar aktivt i styrets arbeid!

Valgkomiteen innstiller følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Høiås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Andersen



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole J. Bjørvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Karoline A. Christensen
- May Sandmo



Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 2024

Møter:

Det er avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 1 årsmøte og 1 beboermøte.

Det er avholdt 8 møter med Obos Prosjekt og Storo Blikk i forbindelse med reparasjon av taket.

Skriv/oppslag:

· VIBBO brukes for informasjon mellom beboere og styret. De som ikke er på VIBBO får informasjon ved oppslag i oppgangen eller direkte i postkassen. Det er nå 31 eiere, 5 leietakere, 1 medboer og 1 pårørende som er registrert som brukere av VIBBO.

· Skriv om vår- og høstdugnad.

· Informasjon fra styret angående avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarsler og skumslokkere.

· Informasjon fra styret om beboermøte.

· Informasjon om økte felleskostnader.

· Informasjon om vedlikehold og maling.

Generelt vedlikehold:

· Gartner har utført klipping av hekk vår og sommer.

· Vaktmestertjenesten fungerer veldig bra etter det vi ser, og hører fra beboerne.

· Det virker som beboerne også er fornøyd med trappevasken med den nye renholderen.

· Norsk Brannvern har sjekket røykvarslere og skiftet batterier. De har også sjekket skumslokkere

· Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.

· Maling av vinduer på blokkens balkongside.

· Byttet tak på blokka.

· Utført vår- og høstdugnad.

· Skuring og boning av gulvene i oppgangene.

· Reparasjon av vannlekkasje på taket. (Skader på 2 leiligheter.)

· Skiftet noen lamper i oppgangene. Det er satt inn nye med LED armatur.

Planlagt vedlikehold for 2025:

· Skifte av lysarmaturer i oppganger og kjellere.

· Bedring av brannvern for sameiet.

· Asfaltering av veiene i området.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet, hovedsakelig fordi prosjektkostnader knyttet til rehabilitering ikke er tatt med i budsjettet under posten for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes låneopptaket i 2024, som henvist til i note 18.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 684 118.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 1. januar 2025:

- Felleskostnader økt med 8 %
- Kabel-TV økt til kr 556 per måned per seksjon
- Garasje:
 - Garasje over tak: Økt fra kr 231 til kr 317 per måned
 - Garasje under: Økt fra kr 271 til kr 372 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skovheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovheim Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 30/0 Årsrapport.pdf



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>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 883 625 102, KUNDENR. 5070

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 614	1 914 912	2 023 000	2 677 000
Andre inntekter	3	18 034	349 992	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 077 648	2 264 904	2 023 000	2 677 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-10 857	-11 562	-13 000
Styrehonorar	5	-82 000	-77 000	-82 000	-90 000
Avskrivninger	15	-29 323	-29 323	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 355	-113 505	-120 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-8 868	-13 310	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 349 397	-361 711	-549 000	-546 000
Forsikringer		-147 655	-129 027	-141 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-348 188	-297 678	-347 000	-396 000
Garasjer	10	-87 510	-87 510	-110 000	-150 000
Energi/fyring		-41 535	-43 596	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 727	-219 115	-233 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-245 458	-196 571	-237 500	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 709 452	-1 587 078	-1 935 062	-2 065 000
DRIFTSRESULTAT		-4 631 804	677 826	87 938	612 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 772	3 326	0	0
Finanskostnader	13	-93 061	-28 616	-13 000	-363 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 289	-25 290	-13 000	-363 000
ÅRSRESULTAT		-4 717 093	652 536	74 938	249 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 717 093	0		
Reduksjon udekket tap		0	652 536		



SKOVHEIM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 883 625 102, KUNDENR. 5070

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	15	850 382	879 705
SUM ANLEGGSMIDLER		1 751 357	1 780 680
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 104	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 209	57 682
Andre kortsiktige fordringer	16	20	13 861
Driftskonto OBOS-banken		2 188 085	573 754
Sparekonto OBOS-banken		1 196	1 154
SUM OMLØPSMIDLER		2 253 614	646 451
SUM EIENDELER		4 004 970	2 427 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-4 743 623	-26 530
SUM EGENKAPITAL		-4 743 623	-26 530
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 050 340	239 159
Annen langsiktig gjeld	19	2 128 757	2 128 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 179 097	2 367 916
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 962	13 320
Leverandørgjeld		1 535 520	45 546
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 357
Påløpte renter		2 014	1 737
Påløpte avdrag		0	14 160
Annen kortsiktig gjeld		0	9 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 569 496	85 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 004 970	2 427 131
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås /s/

Eva Engemobakken /s/

Arild Hermod Andersen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 716 894
Kabel-TV	232 848
Garasje	109 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 059 614

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør	18 034
SUM ANDRE INNETEKTER	18 034

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 562

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 82 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for totalt kr 2 641, jf. noten om andre

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 868
SUM KONSULENTHONORAR	-8 868

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Paal Karlung AS	-111 119
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-111 119
Drift/vedlikehold bygninger	-5 037 903
Drift/vedlikehold VVS	-6 282
Drift/vedlikehold elektro	-8 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 464
Kostnader dugnader	-760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 349 397

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-236 042
Renovasjonsavgift	-112 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 188

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-87 510
SUM KOSTNADER GARASJER	-87 510

SUM GARASJER**-87 510****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 280
Container	-10 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 193
Vaktmestertjenester	-199 064
Andre fremmede tjenester	-456
Trykksaker	-876
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 641
Andre kontorkostnader	-829
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 919
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 458

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
SUM FINANSINNTEKTER	7 772

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-88 032
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-93 061

NOTE: 14**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-2 128 757
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 128 757

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 2002	1 466 165
Avskrevet tidligere	-586 460
Avskrevet i år	-29 323
	850 382

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	850 382
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-29 323
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg (tilbakebetales i 2025)	20
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20

NOTE: 17**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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

1 360 841

Nedbetalt i år

177 015

-62 144

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-5 000 000

Nedbetalt i år

11 804

-4 988 196

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 050 340****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg

-2 128 757

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5070 Selskapsnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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