



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 555 465	2 440 055
Sum inntekter		2 555 465	2 440 055
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 102 493	1 178 042
Sum kostnader		1 165 248	1 240 797
Driftsresultat		1 390 217	1 199 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 377	12 951
Sum finansinntekter		15 377	12 951
Annen finanskostnad		522 061	520 919
Sum finanskostnader		522 061	520 919
Netto finans		-506 684	-507 968
Resultat før skattekostnad		883 533	691 290
Årsresultat		883 533	691 290
Totalresultat		883 533	691 290
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 533	691 290
Sum overføringer og disponeringer		883 533	691 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 643 097	26 643 097
Sum varige driftsmidler		26 643 097	26 643 097
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 557	19 381
Sum finansielle anleggsmidler		5 557	19 381
Sum anleggsmidler		26 648 654	26 662 478
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 921	27 479
Sum fordringer		24 921	27 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 555	744 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 555	744 129
Sum omløpsmidler		779 476	771 608
SUM EIENDELER		27 428 130	27 434 086

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 804 540	7 921 007
Sum opptjent egenkapital		8 804 540	7 921 007
Sum egenkapital		8 806 940	7 923 407
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 580 202	13 503 260
Øvrig langsiktig gjeld		5 365 064	5 379 298
Sum annen langsiktig gjeld		17 945 266	18 882 558
Sum langsiktig gjeld		17 945 266	18 882 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		671 532	624 633
Leverandørgjeld		4 392	3 489
Sum kortsiktig gjeld		675 924	628 121
Sum gjeld		18 621 190	19 510 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 428 130	27 434 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370879

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 555 465	2 440 055
Sum inntekter		2 555 465	2 440 055
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 102 493	1 178 042
Sum kostnader		1 165 248	1 240 797
Driftsresultat		1 390 217	1 199 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 377	12 951
Sum finansinntekter		15 377	12 951
Annen finanskostnad		522 061	520 919
Sum finanskostnader		522 061	520 919
Netto finans		-506 684	-507 968
Resultat før skattekostnad		883 533	691 290
Årsresultat		883 533	691 290
Totalresultat		883 533	691 290
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 533	691 290
Sum overføringer og disponeringer		883 533	691 290



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

26 643 097

26 643 097

Sum varige driftsmidler

26 643 097

26 643 097

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

5 557

19 381

Sum finansielle

anleggsmidler

5 557

19 381

Sum anleggsmidler

26 648 654

26 662 478

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

24 921

27 479

Sum fordringer

24 921

27 479

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

754 555

744 129

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

754 555

744 129

Sum omløpsmidler

779 476

771 608

SUM EIENDELER

27 428 130

27 434 086

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 400

2 400

Sum innskutt egenkapital

2 400

2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 804 540	7 921 007
Sum opptjent egenkapital	8 804 540	7 921 007
Sum egenkapital	8 806 940	7 923 407
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 580 202	13 503 260
Øvrig langsiktig gjeld	5 365 064	5 379 298
Sum annen langsiktig gjeld	17 945 266	18 882 558
Sum langsiktig gjeld	17 945 266	18 882 558
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	671 532	624 633
Leverandørgjeld	4 392	3 489
Sum kortsiktig gjeld	675 924	628 121
Sum gjeld	18 621 190	19 510 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 428 130	27 434 086



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA 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

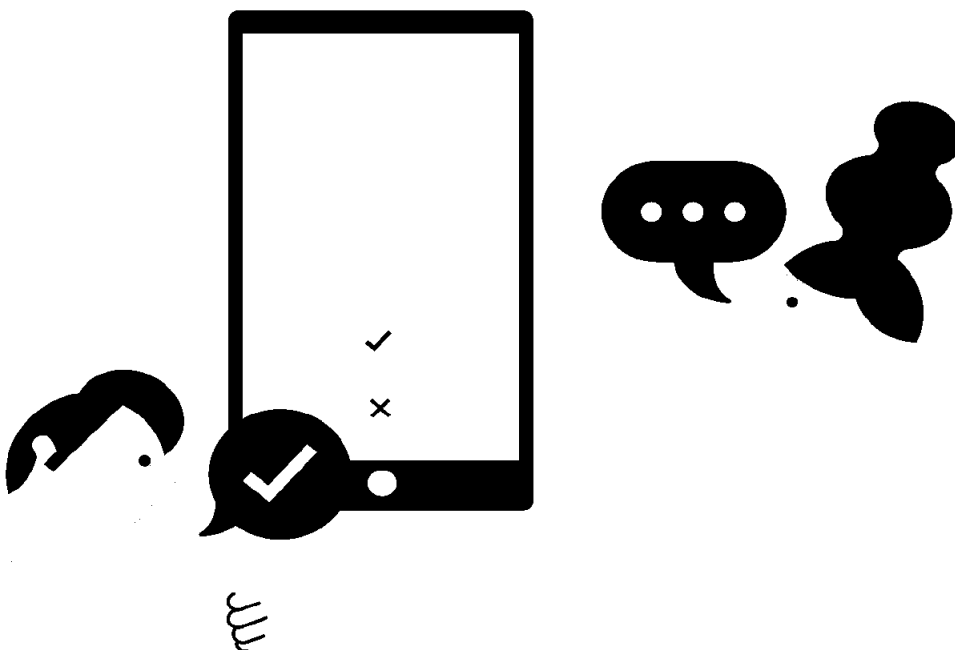
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Skallestadgrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. februar - 2. mars 2024

Selskapsnummer: 3203





Velkommen til årsmøte i Skallestadgrenda Borettslag

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 28. februar kl. 08:00 og lukker 2. mars kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3203>

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 avgå 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 møteleder
2. Valg av Protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Skallestadgrenda Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører Fred Arne Østrem, OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av Protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1

May Brit Andresen

Forslag til vedtak 2

Stig Holtan

Sak 3

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 4

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. 3203 årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

60000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Holtan
Stig Holtan sa seg villig til å velges som Styremedlem 2

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

4 av 25



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- May Brit Andresen

May Brit Andresen ble gjenvalgt som Styreleder på Generalforsamlingen i 2023 og sitter som styreleder til Generalforsamlingen i 2025.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tormod Gran

Tormod Gran ble gjenvalgt som Nestleder/Styremedlem på Generalforsamlingen i 2023 og sitter i Styret frem til Generalforsamlingen i 2025



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May-Brit Andresen	Skallestadveien 23 A
Styremedlem	Tormod Gran	Rambergveien 29
Styremedlem	Torhild Jacobsen	Skallestadveien 23 D
Varamedlem	Bjørn Vidar Hoff	Skallestadveien 25 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: skallestadgrenda@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Skallestadgrenda Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Skallestadgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986455078, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 2

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skallestadgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Skallestadgrenda Borettslag

Årsrapport 2023

Januar – Mars

Alf Harald Li utførte snørydding.

Mars

Håkonsen & Sukke utførte klipping av samtlige hekker.
Norsk Brannvern utførte årlig kontroll.

April

Byggmester Torkel Bygg rengjorde og spylte samtlige inngangsdører og boddører da det var kommet en del grønske på disse. Rengjorde samtlige nedløp.
Utbedret råteskader ved samtlige inngangspartier, verst var det i nr 19 og nr 21.
Et bil lader ble installert i 25B.
Avfallscontainer ble bestilt og utplassert 28 april med henting 5 mai.
Dugnad utført 29 april med veldig godt oppmøte fra andelseierne.

Mai

Håkonsen & Sukke utførte gjødsling og kalking av uteområder.
Håkonsen & Sukke startet med plenklipping for sommersesongen.

Juni - November

Kun planlagt og forefallende vedlikehold utført i perioden.

Desember

Alf Harald Li utførte snørydding.

Generellt

Styret har gjennom hatt et godt samarbeid med firmaer som har utført tjenester og service. Styret vil rose samarbeidet med forretningsfører Fred-Arne Østrem, OBOS og han er en god rådgiver i saker som styret trenger rådføring til.
For 2024 er det ikke planlagt eller budsjettert med ekstra vedlikehold av bygningsmassen. Borettslaget fremstår som et fint sted å bo, gode velstelte uteområder og en flott lekeplass som er godt besøkt.



Handlingsplan 2024

Januar – Mars

Det ble meldt om vannskade i bod nr 19D, styret har bedt de som har bod nr 19E og bod nr 19F undersøke sine boder for vannskader slik at skademelding sendes samlet til forsikringselskapet. Dette blir fulgt opp.

Kun forefallende vedlikehold i henhold til budsjett.
Håkonsen & Sukke utfører hekkklipping av samtlige hekker.
Norsk Brannvern utfører årlig kontroll.

April

Avfallscontainer bestilles og utplasseres fredag 26 april med henting fredag 3 mai.
Dugnad lørdag 27 april kl 10.00 – 16.00.
Det er planlagt og budsjettetert med 2 installeringer av EI bil ladere.

Mai

Håkonsen & Sukke utfører gjødsling og kalking av uteområder.
Håkonsen & Sukke starter plenklipping for sommersesongen.

Juni – Desember

Kun forefallende vedlikehold i henhold til budsjett.

Styret i Skallestadgrenda Borettslag

Styreleder	Nestleder/Styremedlem	Styremedlem
May Brit Andresen	Tormod Gran	Torhild Jacobsen

Nøtterøy 3 februar 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

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 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 281 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter økte med 25% i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skallestadgrenda Borettslag.

Lån

Skallestadgrenda Borettslag har lån i Husvanken og OBOS Banken.

Betegnelse	Lånanr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente
HUS601	<u>14951627</u>	11 358 882,00	01.07.24	23 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	3,76% fast rente fram til 01.04.24
OB BK01	<u>98207598089</u>	1 057 234,00	30.03.24	33 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,1% flytende rente
OBOS02	<u>98207983330</u>	162 737,00	29.02.24	92 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skallestadgrenda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skallestadgrenda 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FXELO-X06EK-XVNTB-KDCJIB-Y4DAC-DNBAT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-08 13:34:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FXELO-X06EK-XVNTB-KDCJB-Y4DAC-DN8AT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 25

3203 årsrapport og regnskap.pdf



SKALLESTADGRENDAS BORETTSLAG ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	143 487	358 651	143 487	103 552
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	883 533	691 290	1 002 845	788 545
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-923 058	-906 371	-885 000	-913 000
Innsk. øremerk. bankkto	-410	-83	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-39 935	-215 164	117 845	-124 455
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	103 552	143 487	261 332	-20 903

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	779 476	771 608
Kortsiktig gjeld	-675 924	-628 121
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	103 552	143 487



SKALLESTADGREINDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 530 939	2 433 623	2 515 000	2 570 000
Andre inntekter	3	24 526	6 432	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 555 465	2 440 055	2 515 000	2 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 619	-5 331	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 175	-106 895	-110 000	-116 500
Konsulenthonorar	7	-20 600	-7 545	-2 500	-10 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-267 886	-483 019	-152 500	-281 000
Forsikringer		-133 798	-118 866	-130 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-334 840	-252 336	-290 000	-368 000
Energi/fyring		-5 733	-6 806	-7 500	-7 500
TV-anlegg/bredbånd		-181 321	-158 424	-180 000	-194 000
Andre driftskostnader	10	-35 722	-34 020	-44 100	-46 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 165 248	-1 240 797	-989 155	-1 244 455
DRIFTSRESULTAT		1 390 217	1 199 258	1 525 845	1 325 545
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 377	12 951	0	0
Finanskostnader	12	-522 061	-520 919	-523 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-506 684	-507 968	-523 000	-537 000
ÅRSRESULTAT		883 533	691 290	1 002 845	788 545
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		883 533	691 290		



SKALLESTADGREINDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 023 097	26 023 097
Tomt		620 000	620 000
Miljøbankkonto, øremerket		5 557	19 381
SUM ANLEGGSMIDLER		26 648 654	26 662 478
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 242	14 160
Andre kortsiktige fordringer	14	9 679	13 319
Driftskonto OBOS-banken		754 555	744 129
SUM OMLØPSMIDLER		779 476	771 608
SUM EIENDELER		27 428 130	27 434 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		8 804 540	7 921 007
SUM EGENKAPITAL		8 806 940	7 923 407
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 580 202	13 503 260
Borettsinnskudd	16	5 360 000	5 360 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	5 064	19 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 945 266	18 882 558
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 392	3 489
Påløpte renter		240 454	238 477
Påløpte avdrag		431 079	386 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		675 924	628 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 428 130	27 434 086



11

Skallestadgrenda Borettslag

Pantstillelse	18	27 084 000	27 084 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 6.2.2024

Styret i Skallestadgrenda Borettslag

May-brit Andresen /s/

Tormod Gran /s/

Torhild Jacobsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	1 404 672
Felleskostnad	1 110 288
Finansavregning	15 979
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 530 939

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

OBOS gir tilbake - Miljøtilskudd	24 526
SUM ANDRE INNTEKTER	24 526

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 275
SUM KONSULENTHONORAR	-20 600

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 945
Drift/vedlikehold VVS	-29 344
Drift/vedlikehold elektro	-53 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 750
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 886

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-334 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 840

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

Container	-4 219
Driftsmateriell	-216
Snørydding	-26 813
Andre fremmede tjenester	-367
Kontor- og datarekvisita	-918
Trykksaker	-23
Andre kontorkostnader	-255
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 427
Velferdskostnader	-465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 722

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 820
Renter av sparekonto i OBOS-banken	410
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 147
SUM FINANSINTEKTER	15 377

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-455 360
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 395
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 306
SUM FINANSKOSTNADER	-522 061

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	26 643 097
Utskilt tomteverdi	-620 000
SUM BYGNINGER	26 023 097

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.42/bnr.2

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto DI	9 679
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 679

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,77 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2004 -18 720 000

Nedbetalt tidligere 6 557 585

Nedbetalt i år 803 533

-11 358 882

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017 -1 812 252

Nedbetalt tidligere 650 655

Nedbetalt i år 104 363

-1 057 234

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -200 000

Nedbetalt tidligere 20 752

Nedbetalt i år 15 162

-164 086

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 580 202****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004 -5 360 000

SUM BORETTSINNSKUDD -5 360 000**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -5 064

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -5 064

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 360 000
Pantelån	12 580 202
Påløpte avdrag	431 079
TOTALT	18 371 281

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 023 097
Tomt	620 000
TOTALT	26 643 097



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86927244. 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.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 28.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.03.24

Selskapsnummer: 3203 Selskapsnavn: Skallestadgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Forretningsfører Fred Arne Østrem, OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av Protokollvitner</p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> May Brit Andresen</p> <p><input type="checkbox"/> Stig Holtan</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

23 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

60000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stig Holtan

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

May Brit Andresen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Tormod Gran



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](mailto: oef@obos.no)

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