



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 437 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 416 778	7 778 471
Sum inntekter		6 416 778	7 778 471
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 699
Annen driftskostnad		2 152 608	1 775 934
Sum kostnader		2 243 887	1 864 633
Driftsresultat		4 172 891	5 913 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 558	7 632
Sum finansinntekter		3 558	7 632
Annen finanskostnad		221 602	487 932
Sum finanskostnader		221 602	487 932
Netto finans		-218 044	-480 300
Ordinært resultat før skattekostnad		3 954 847	5 433 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 954 847	5 433 537
Årsresultat		3 954 847	5 433 537
Totalresultat		3 954 847	5 433 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 954 847	5 433 537
Sum overføringer og disponeringer		3 954 847	5 433 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 560 000	92 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 000 000	4 000 000
Sum varige driftsmidler		96 560 000	96 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 560 000	96 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 229	11 489
Sum fordringer		50 229	11 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 753	1 173 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 753	1 173 003
Sum omløpsmidler		1 251 982	1 184 492
SUM EIENDELER		97 811 982	97 744 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 858 097	40 903 251
Sum opptjent egenkapital		44 858 097	40 903 251
Sum egenkapital		44 863 297	40 908 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 958 034	25 896 309
Øvrig langsiktig gjeld		30 240 000	30 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 198 034	56 136 309
Sum langsiktig gjeld		52 198 034	56 136 309
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		504 530	554 929
Leverandørgjeld		27 950	58 475
Skyldige offentlige avgifter			619
Annen kortsiktig gjeld		218 171	85 709
Sum kortsiktig gjeld		750 650	699 732
Sum gjeld		52 948 684	56 836 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 811 982	97 744 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 643176

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 437 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 416 778	7 778 471
Sum inntekter		6 416 778	7 778 471
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 699
Annen driftskostnad		2 152 608	1 775 934
Sum kostnader		2 243 887	1 864 633
Driftsresultat		4 172 891	5 913 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 558	7 632
Sum finansinntekter		3 558	7 632
Annen finanskostnad		221 602	487 932
Sum finanskostnader		221 602	487 932
Netto finans		-218 044	-480 300
Ordinært resultat før skattekostnad		3 954 847	5 433 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 954 847	5 433 537
Årsresultat		3 954 847	5 433 537
Totalresultat		3 954 847	5 433 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 954 847	5 433 537
Sum overføringer og disponeringer		3 954 847	5 433 537



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 560 000	92 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 000 000	4 000 000
Sum varige driftsmidler		96 560 000	96 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 560 000	96 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 229	11 489
Sum fordringer		50 229	11 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 753	1 173 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 753	1 173 003
Sum omløpsmidler		1 251 982	1 184 492
SUM EIENDELER		97 811 982	97 744 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	44 858 097	40 903 251
Sum opptjent egenkapital	44 858 097	40 903 251
Sum egenkapital	44 863 297	40 908 451
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 958 034	25 896 309
Øvrig langsiktig gjeld	30 240 000	30 240 000
Sum annen langsiktig gjeld	52 198 034	56 136 309
Sum langsiktig gjeld	52 198 034	56 136 309
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	504 530	554 929
Leverandørgjeld	27 950	58 475
Skyldige offentlige avgifter		619
Annen kortsiktig gjeld	218 171	85 709
Sum kortsiktig gjeld	750 650	699 732
Sum gjeld	52 948 684	56 836 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	97 811 982	97 744 492



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN 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 2022

5606 Skillebekken Borettslag





Til andelseierne i Skillebekken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 07 juni 2022 kl. 18:00 i Utenfor hvis det er fint vær, alternativt i garasjen hvis det regner.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Skillebekken Borettslag 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 Skillebekken Borettslag
avholdes Tirsdag 07 juni 2022 kl. 18:00 i Utenfor hvis det er fint vær, alternativt i
garasjen hvis det regner.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonoraret er på 80 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Heve avtalen om innstallering av vannmålere
- B) Lyd (stemme) fra ringeklokke når utgangsdør åpnes
- C) Brannvarsler
- D) Bedre utvendig belysning rundt den røde blokken
- E) Montering av albuebrytere
- F) Nøkkel til ladeboks

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.06.2022
Styret i Skillebekken Borettslag

Allan Utnes Anne-Berit Jakobsen Bente Annie Sæther Bjarne Haug Thesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Allan Utnes	Ospelia 11
Styremedlem	Anne-Berit Jakobsen	Ospelia 9
Styremedlem	Bente Annie Sæther	Ospelia 11
Styremedlem	Bjarne Haug Thesen	Ospelia 9
Varamedlem	Elias Anwari	Ospelia 9
Varamedlem	Roar Sørum	Ospelia 11

Valgkomiteen

Utvalg/komiteer

Frank Hansen Ospelia 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skillebekken Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Skillebekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888437592, og ligger i NITTEDAL kommune med følgende adresse:

Ospelia 9
Ospelia 11

Gårds- og bruksnummer:

2 4

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.

Skillebekken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I år har vi hittil kun gjort normalt vedlikehold og gjort forberedende arbeid til utbedring av lekkasje til bodene og garasjen og asfaltering av parkeringen ute.

Av arbeid som er gjort siden forrige årsmøte har vi fått tettet taket i rød blokk, reparert del av varmtvannstank slik at vannet holdes tilstrekkelig varmt, fikset strømteller til ladeanlegget i garasjen, vedlikehold av dører/lås/garasjeport, inngått avtale om spyling og vedlikehold av avløpsrør, m.m.

Vanlig vedlikehold har blitt gjort, men vi forventer større vedlikehold fra nå av.

Vi tenker vel også at vi må foreslå å øke felleskostnadene for å kunne utføre de større vedlikeholdsarbeidene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 4 548 888**

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 2 243 887**.

Resultat

Årets resultat på **kr 3 954 847** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt **kr 1 867 890** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er **kr 2 086 957**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 1 336 307** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 242 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NITTEDAL kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skillebekken Borettslag.

Lån

Skillebekken Borettslag har lån i OBOS Banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skillebekken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skillebekken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZG6XC-4Y3LS-HVPTZ-G5ULV-QHWHX-5SZYO



SKILLEBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 437 592, KUNDENR. 5606

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	Regnsk 2021	Regnsk ap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		484 760	139 800	484 760	501 331
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 954 847	5 433 537	2 160 580	2 188 220
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 070 385	-2 233 092	-2 155 000	-2 009 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 867 890	-2 855 486	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		16 572	344 959	5 580	179 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		501 332	484 760	490 340	680 551
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 251 982	1 184 492		
Kortsiktig gjeld		-750 650	-699 732		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		501 332	484 760		



SKILLEBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 437 592, KUNDENR. 5606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnsk 2021	Regnsk ap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 108 325	2 532 046	2 224 356	2 103 156
Innkrevde felleskostnader	2	2 395 116	2 377 168	2 429 644	2 453 844
Ladepunkt		17 906	0	0	20 000
Andre inntekter	3	27 541	13 771	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 548 888	4 922 985	4 654 000	4 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 699	-16 920	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-120 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 265	-7 676	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-93 295	-90 710	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-46 081	-28 788	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-247 719	-278 416	-338 000	-242 000
Forsikringer		-117 854	-110 742	-121 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-738 575	-789 642	-830 000	-810 000
Energi/fyring		-418 623	-154 989	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 820	-153 197	-155 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-297 375	-161 773	-259 500	-281 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 243 887	-1 864 633	-2 255 420	-2 202 780
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 305 001	3 058 352	2 398 580	2 374 220
Innbetalt andel fellesgjeld		1 867 890	2 855 486	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 172 891	5 913 838	2 398 580	2 374 220
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 558	7 632	0	0
Finanskostnader	12	-221 602	-487 932	-238 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 044	-480 300	-238 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		3 954 847	5 433 537	2 160 580	2 188 220



Overføringer:

		5 433
Til annen egenkapital	3 954 847	537

SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 437 592, KUNDENR. 5606

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 310	84 310
		000	000
Tomt		8 250	8 250
		000	000
Andre varige driftsmidler	14	4 000	4 000
		000	000
SUM ANLEGGSMIDLER		96 560	96 560
		000	000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 898	11 489
Andre kortsiktige fordringer	15	1 331	0
Driftskonto OBOS-banken		922 433	893 775
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	512
Sparekonto OBOS-banken		279 320	278 716
		1 251	1 184
SUM OMLØPSMIDLER		982	492
SUM EIENDELER		97 811	97 744
		982	492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 52		5 200	5 200
		44 858	40 903
Annen egenkapital	16	097	251
SUM EGENKAPITAL		44 863	40 908
		297	451
GJELD			

**LANGSIKTIG GJELD**

		21 958	25 896
Pante- og gjeldsbrevlån	17	034	309
		30 240	30 240
Borettsinnskudd	18	000	000
		52 198	56 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		034	309

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		100 353	60 651
Leverandørgjeld		27 950	58 475
Skyldige offentlige avgifter		0	619
Påløpte renter		36 808	50 496
Påløpte avdrag		467 722	504 433
Annen kortsiktig gjeld	19	117 818	25 058
SUM KORTSIKTIG GJELD		750 650	699 732

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 811	97 744
		982	492

Pantstillelse	20	99 560 0	99 560 0
Garantiansvar		00	00

Nittedal, 25.05.2022

Styret i Skillebekken Borettslag

Allan Utnes /s/

Anne-berit Jakobsen /s/

Bente Annie
Sæther /s/

Bjarne Haug Thesen /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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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**



	1 913
Felleskostnader	664
Garasje	190 100
Kabel-tv	166 192
Eiendomsskatt	164 160
	2 107
Kapitalkostnader på IN-lån	032
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 293
	-2 108
Overført til kapitalkostnader	325
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 434
	116
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-39 000
	2 395
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsplass	416
Lading av kjøretøy	4 768
Garasjer	822
Regnskapskorrigeringer	10
Refusjon, Tryg forsikring	21 525
SUM ANDRE INNTEKTER	27 541

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 265.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 425



SUM KONSULENTHONORAR -46 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 673
Drift/vedlikehold VVS	-29 442
Drift/vedlikehold elektro	-21 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 060
Kostnader dagnader	-821

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -247 719

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	*	-131 904
Vann- og avløpsavgift		-502 899
Renovasjonsavgift		-103 773

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -738 575

**Det har blitt krevd inn for mye, så differansen blir tilbakeført*

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-320
Vaktmestertjenester	-115 300
Renhold ved firmaer	-70 979
Snørydding	-58 163
Gressklipping	-41 625
Andre fremmede tjenester	-106
Kontor- og datarekvisita	-2 034
Trykksaker	-778
Andre kontorkostnader	-753
Telefon, annet	-916
Porto	-1 262
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-2 130
Konstaterte tap	-56

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -297 375

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 954
SUM FINANSINNTEKTER	3 558

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-169 597
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-52 005
SUM FINANSKOSTNADER	-221 602

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	84 310
	000
SUM BYGNINGER	84 310
	000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.2/bnr.4

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	4 000
	000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 000
	000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	1 331
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 331

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 088
	030
Egenkapital fra IN tidligere	23 153
	991
Egenkapital fra IN 2021	1 867
	890
Reduksjon EK fra IN	-13 251
	814
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 858
	097



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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

	-3 000	
Opprinnelig 2018	000	
Nedbetalt tidligere	336 571	
Nedbetalt i år	131 657	
		-2 531
		772

Husbanken

Rentesats pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år

	-66 320	
Opprinnelig, 2006	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 933	
	129	
	1 938	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	728	
	23 153	
Nedbetalt tidligere, IN	991	
	1 867	
Nedbetalt i år, IN	890	
		-19 426
		262
		-21 958
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		034

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

	-30 240	
Opprinnelig 2006	000	
		-30 240
SUM BORETTSINNSKUDD		000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



Leverandør konkurs. Gjeld avsatt	-23 238
Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-94 650
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-117 818

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	30 240
Borettsinnskudd	000
	21 958
Pantelån	034
Påløpte avdrag	467 722
	11 770
Beregnete IN-forpliktelse	067
TOTALT	64 435
	823

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

	84 310
Bygninger	000
	8 250
Tomt	000
TOTALT	92 560
	000



Innkommende saker:

A) Heve avtalen om innstallering av vannmålere

Styret har forslag om at vi bør se på muligheten for å heve avtalen om innstallering av vannmålere, på grunn av at avtalen etter en gjennomgang viser seg å være dyrere for de fleste beboerne. Vi vil gå nærmere gjennom det på møtet.

Forslag til vedtak:

At styret får godkjenning til å se på mulighetene til å heve avtalen.

B) Lyd (stemme) fra ringeklokke når utgangsdør åpnes

Forslag fremmet av: Sumaira Talib

"Vennligst lukk døren bak deg" har aldri vært installert tidligere gjennom min skifte til borettslaget, og det er nå på tide og fjerne dette. Denne lyden er ikke aktuelt, ettersom at døren lukker av seg selv automatisk, og ikke minst majoriteten av beboere holder ikke igjen døren for så å ikke lukke den etter seg. Jeg og min familie som har soverom med vinduer mot ringeklokken, blir forstyrret av denne lyden, spesielt om nettene da dette forstyrrer søvnen gang på gang.

Forslag til vedtak:

Fjern lyden (stemmen) som høres når utgangsdøren blir åpnet.

C) Brannvarsler

Forslag fremmet av: Jonathan Amadeus Sjøtner

Ønsker å få brannvarslere i alle leiligheter, som er oppkoblet til en sentral i blokken. Der alle blir informert om evt brann/røyk.

Pr.dags dato er det inger brann varsler hos meg som er oppkoblet til noen sentral(første etasje).

Evt mulig varsling trykknapp/røyksensor Forslag til vedtak Sentralannlegg for brannvarsler som tar alle etasjer.

Forslag til vedtak:

Sentralannlegg for brannvarsler som tar alle etasjer

D) Bedre utvendig belysning rundt den røde blokken

Forslag fremmet av: Frida Rasch

Det er i dag belysning på hoveddelene av eiendommen, men det mangler belysning på siden og deler av baksiden til den røde blokken. Dette gjør det vanskeligere å bruke og bevege seg der i vintermørket.

Forslag til vedtak:

Bedre utvendig belysning på siden og bak den røde blokken.

E) Montering av albuebrytere

Forslag fremmet av: Frida Rasch

Montering av albuebrytere på dører i fellesareal/oppgangsfløy. Det vil gjøre borettslaget mer vennlig/rustet for personer med funksjonshemninger, samt det er praktisk når en har mye å bære på o.l.

Forslag til vedtak:

Montering av albuebrytere på dører i fellesareal.

F) Nøkkel til ladeboks

Forslag fremmet av: Diana Najar

Diana Najar datter av Ali Najar Ospelia 11 devil gjerne ha nøkkel til ladeboks 20
Kommunen har bekostet oppsetting sv etc, de er også villige til å betale 100 kr mnd, i strøm Som dere sikkert har sett så gjelder dette den lille saken som står parkert ute langs veggen.

Forslag til vedtak:

Styret ser på mulighetene for utlevering.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599909. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03 og 31.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned



før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skillebekken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Renset ventilasjonsanlegg	
2015 - 2015	Nytt huskestativ	
2015 - 2015	Individuelle strømmålere	Montert strømmålere i hvert sikringsskap
2014 - 2014	Nye avfallscontainere	Nedgravde Containere
2013 - 2013	Byttet garasjeport	



5606 Skillebekken Borettslag

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: [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.