



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 917 009  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Ram Rayamajhi  
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, 09.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 429 162	14 702 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 429 162</b>	<b>14 702 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 303	72 303
Annen driftskostnad		9 597 123	10 442 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 125 826</b>	<b>10 925 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 303 336</b>	<b>3 776 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 578	25 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 578</b>	<b>25 334</b>
Annen finanskostnad		1 040 655	1 438 130
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 655</b>	<b>1 438 130</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 030 076</b>	<b>-1 412 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 273 260	2 364 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 306	144 609
Sum varige driftsmidler		98 898 724	98 971 027
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Sum finansielle anleggsmidler		3 900	3 900
Sum anleggsmidler		98 902 624	98 974 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 655	3 470
Andre fordringer		477 204	48 787
Sum fordringer		486 859	52 256
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 791 032	6 380 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 791 032	6 380 721
Sum omløpsmidler		6 277 892	6 432 978
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 370 162	15 643 422
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 370 162</b>	<b>-15 643 422</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 345 062</b>	<b>-15 618 322</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 222 334	73 745 466
Øvrig langsiktig gjeld		45 368 200	45 368 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 590 534</b>	<b>119 113 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>115 590 534</b>	<b>119 113 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 348	5 642
Leverandørgjeld		264 872	639 946
Annen kortsiktig gjeld		663 824	1 266 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>935 044</b>	<b>1 912 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 525 578</b>	<b>121 026 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 578972

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 917 009  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Ram Rayamajhi  
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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 429 162	14 702 073
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 429 162</b>	<b>14 702 073</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 303	72 303
Annen driftskostnad		9 597 123	10 442 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 125 826</b>	<b>10 925 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 303 336</b>	<b>3 776 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 578	25 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 578</b>	<b>25 334</b>
Annen finanskostnad		1 040 655	1 438 130
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 655</b>	<b>1 438 130</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 030 076</b>	<b>-1 412 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 273 260	2 364 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 306	144 609
Sum varige driftsmidler		98 898 724	98 971 027
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Sum finansielle anleggsmidler		3 900	3 900
Sum anleggsmidler		98 902 624	98 974 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 655	3 470
Andre fordringer		477 204	48 787
Sum fordringer		486 859	52 256
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 791 032	6 380 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 791 032	6 380 721
Sum omløpsmidler		6 277 892	6 432 978
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 370 162	15 643 422
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 370 162</b>	<b>-15 643 422</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 345 062</b>	<b>-15 618 322</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 222 334	73 745 466
Øvrig langsiktig gjeld	45 368 200	45 368 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>115 590 534</b>	<b>119 113 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>115 590 534</b>	<b>119 113 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 348	5 642
Leverandørgjeld	264 872	639 946
Annen kortsiktig gjeld	663 824	1 266 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>935 044</b>	<b>1 912 560</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>116 525 578</b>	<b>121 026 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN 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





## Årsmøte 2022

0470 Skovbakken Borettslag





## Til andelseierne i Skovbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 08.06.2022 kl. 18.00 i Misjonskirken, Ravnåsveien 3.**

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 Skovbakken 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.**





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Evensen	Ravnåsveien 17 J
Styremedlem	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Styremedlem	August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17 B
Styremedlem	Jørgen Knudsen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem	Bente Pettersen	Ravnåsveien 9 H
Varamedlem	Anne Valborg Rognerud	Ravnåsveien 9 A
Varamedlem	Vy Nguyen Jin Tran	Ravnåsveien 7 B
Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Skovbakken Borettslag

Borettslaget består av 252 andelsleiligheter.

Skovbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Hallagerbakken 8-18

Ravnåsveien 5-17

Gårds- og bruksnummer:

185 50 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 760 m<sup>2</sup>.

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.

Skovbakken 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 15 123 571,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av parkeringsplass.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 125 826,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak god kostnadskontroll og leverandøravtaler.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 273 260,- 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 305 591,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 3 967 669,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 342 848,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 er budsjettert med kr 843 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovbakken Borettslag.

### Lån

Skovbakken Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 242 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av akonto-beløp for varme/varmtvann på 50% fra 01.04.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Skovbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Skovbakken Borettslag



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 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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 520 417</b>	<b>5 641 401</b>	<b>4 520 417</b>	<b>5 342 848</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 273 260	2 364 047	3 248 000	3 533 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	72 303	72 303	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 217 541	-3 557 334	-3 233 000	-3 190 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-305 591	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>822 431</b>	<b>-1 120 984</b>	<b>15 000</b>	<b>343 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 342 848</b>	<b>4 520 418</b>	<b>4 535 417</b>	<b>5 685 848</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 277 892	6 432 978		
Kortsiktig gjeld		-935 044	-1 912 560		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 342 848</b>	<b>4 520 418</b>		



## SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 079 354	0	0	4 309 428
Innkrevde felleskostnader	2	13 918 499	14 654 440	15 058 000	10 873 572
Andre inntekter	3	125 718	47 633	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>15 123 571</b>	<b>14 702 073</b>	<b>15 058 000</b>	<b>15 183 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-50 760	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-360 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-72 303	-72 303	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 295	-9 625	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-235 515	-229 770	-232 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-225 540	-234 092	-300 000	-500 000
Kontingenter		-75 600	-50 400	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-2 756 946	-3 970 242	-3 530 000	-2 530 000
Forsikringer		-800 490	-773 894	-800 000	-843 000
Kommunale avgifter	9	-2 173 059	-2 145 167	-2 162 000	-2 225 000
Energi/fyring	10	-408 466	-91 090	-250 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 208 016	-1 208 016	-1 200 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-1 702 196	-1 729 870	-1 744 000	-1 852 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 125 826</b>	<b>-10 925 230</b>	<b>-10 735 000</b>	<b>-10 515 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 997 745</b>	<b>3 776 843</b>	<b>4 323 000</b>	<b>4 668 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		305 591	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 303 336</b>	<b>3 776 843</b>	<b>4 323 000</b>	<b>4 668 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 579	25 334	0	0
Finanskostnader	13	-1 040 655	-1 438 130	-1 075 000	-1 135 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 030 076</b>	<b>-1 412 796</b>	<b>-1 075 000</b>	<b>-1 135 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 273 260</b>	<b>2 364 047</b>	<b>3 248 000</b>	<b>3 533 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 273 260	2 364 047		



## SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	16	72 306	144 609
Aksjer og andeler	17	3 900	3 900
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 902 624</b>	<b>98 974 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		9 655	3 470
Andre kortsiktige fordringer	18	62 056	48 787
Energiavregning	23	415 149	0
Driftskonto OBOS-banken		1 482 966	1 432 108
Driftskonto OBOS-banken II		1 202	1 817
Sparekonto OBOS-banken		4 306 865	4 946 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 277 892</b>	<b>6 432 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	20	-11 370 162	-15 643 422
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 345 062</b>	<b>-15 618 322</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	70 222 334	73 745 466
Borettsinnskudd	22	45 368 200	45 368 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>115 590 534</b>	<b>119 113 666</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		264 872	639 946
Påløpte renter		6 348	5 642
Energiavregning	23	0	918 204
Annen kortsiktig gjeld	24	663 824	348 768
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>935 044</b>	<b>1 912 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 180 515</b>	<b>105 407 904</b>



12

Skovbakken Borettslag

Pantstillelse	25	220 825 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Skovbakken Borettslag

Thomas Evensen

Martynas Danelavicius

August Baugstø Hanssen

Jørgen Knudsen

Bente Pettersen

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	13 317 593
Trappevask	386 616
Bod	181 440
Parkering	94 150
Nedbetaling	7 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 053 057
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 297
Overført til kapitalkostnader	-1 079 354
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 986 799</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-55 800
Parkering	-12 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 918 499</b>

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

Lokale-/lagerleie	600
Akonto justering	322
Leie av lokale - administrasjonskostnader	322
Nettinnbetalinger	12 124
Nøkler	11 850
Parkering	100 000
Skilt	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>125 718</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 295.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
OBOS Prosjekt AS	-897
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-71 916
Absolutt arkitekturas	-140 727
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-225 540</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 984 169
Drift/vedlikehold VVS	-81 226
Drift/vedlikehold elektro	-229 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 296
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 104
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 185
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 236
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 938
Kostnader dugnader	-2 358
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 756 946</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 133 926
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-1 036 569
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 173 059</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 398
Andre fyringskostnader	-181 068
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-408 466</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-76 394
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 896
Driftsmateriell	-12 145
Lyspærer og sikringer	-3 102
Vaktmestertjenester	-885 045
Vakthold	-127 157
Renhold ved firmaer	-435 457
Snørydding	-31 067
Andre fremmede tjenester	-33 182
Kontor- og datarekvisita	-6 849
Trykksaker	-4 031
Andre kontorkostnader	-665
Telefon/bredbånd	-1 823
Porto	-3 706
Bank- og kortgebyr	-2 984
Velferdskostnader	-11 693
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 702 196</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 068
Andre renteinntekter	511
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 579</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 040 452
Renter på leverandørgjeld	-203
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 040 655</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	96 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>96 750 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.50 og 51.

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Civil Engineering Consultancy AS, prosjektering	-34 375	
Christiania Forvaltning og Eiendom AS, prosjektledelse	-880 225	
OBOS Prosjekt AS, bygge- og prosjektledelse	-18 128	
Balkongentreprenøren AS	-20 552 926	
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-274 898	
Kolbotn Elektro AS	-377 904	
Oslo kommune	-27 700	
Kostnadsføring prosjekt 2017		-18 481 883
Kostnadsføring prosjekt 2018		-3 684 273
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>0</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-361 515	
Avskrevet i år	-72 303	
		72 306
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>72 306</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-72 303</b>

**NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
26	150	3 900
<b>SUM AKSJER</b>		<b>3 900</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	35 759
IN-lån - Avregningskonto	26 297
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>62 056</b>

**NOTE: 20****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-11 661 299
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	305 591
Reduksjon EK fra IN	-14 454
<b>UDEKKET TAP</b>	<b>-11 370 162</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-74 014 291
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	268 825
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 217 541
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	305 591
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-70 222 334</b>

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200
Opprinnelig 2007, leilighet nr. 162	-43 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-45 368 200</b>

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 804 014
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-3 804 014</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	281 750
Fjernvarme	3 920 355
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 202 105</b>

Uoppgjorte avregninger	17 058
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>415 149</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-663 142
Brenselavregning tilbakebetaling	-682
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-663 824</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	70 222 334
Beregnete IN-forpliktelser	291 137
<b>TOTALT</b>	<b>115 881 671</b>

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

Bygninger	96 750 000
Tomt	2 076 418
<b>TOTALT</b>	<b>98 826 418</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Nytt system for avfallshåndtering

#### Dagens utfordring

Skovbakken borettslag håndterer i dag avfall via en rekke søppelskur. Dette er den samme løsningen for håndtering av avfall som da borettslaget ble bygd på begynnelsen av 80-tallet.

Denne løsningen byr på flere utfordringer.

Avfall som ikke sorteres riktig, uønsket lukt på sommerhalvåret og mangel på returpunkt for glass og metall i borettslaget er noen av utfordringene. I tillegg tiltrekker dagens løsning seg skadedyr som beveger seg videre inn i borettslagets boliger.

Videre bærer flere av søppelskurene preg av lang levetid, og håndteringsløsningen slik den er i dag appellerer lite til potensielle kjøpere som vurderer boenheter som kommer for salg.

Et nytt system for håndtering av avfall vil gi borettslaget et ansiktsløft og bidra til å endre mange av de problemene vi i dag opplever. Borettslaget i sin helhet vil få en mer robust kapasitet samt at man vil kunne tilby alle som bor her en komplett løsning som håndterer alt av vanlig husholdningsavfall.

#### Løsning

Styret har innhentet tilbud på alternative løsninger for håndtering av avfall og vil i denne saken be om fullmakt til å iverksette overgang til nytt system.

Nytt system vil være basert på nedgravde søppelbeholdere. Se bilde vedlagt saken for illustrasjon av hvordan dette ser ut.

Nedgravde søppelbeholdere gis oss bl.a. følgende fordeler:

- Betydelig større kapasitet for tømning av søppel enn vi har i dag
- Bedre sortering av avfall
- Mulighet for egne beholdere for glass og metall, samt egne beholdere for papp
- Redusert aktivitet fra skadedyr
- Et renere, moderne og mer estetisk uttrykk
- Eliminere stram lukt i sommermånedene
- Mulighet for å omdisponerer eksisterende søppelskur til f.eks. sykkelparkering

Styret er kjent med at flere kommuner (bl.a. Asker og Bærum planlegger krav om nedgravd avfallshåndtering) og antar det vil være et tidsspørsmål før slike krav også vil bli aktuelt i Oslo. Det vil derfor være rimeligere å gjøre dette nå enn senere.

#### Finansiering

Styret har innhentet tilbud fra Gravco. Rammene på dette tilbudet er på kr. 4.500.000,-. Styret foreslår å dekke deler av denne summen med borettslagets egenkapital og lånefinansiere resten, og ber i denne saken om fullmakt til å avklare korrekt fordeling.

Forslaget vil medføre endring i lånekostnader som igjen medfører en justering av kapitalkostnadene som er del av de månedlige felleskostnader. Styret har fått utregninger fra OBOS som viser at et lån på 4.000.000,- (da med bruk av 500.000 fra egenkapital) vil medføre en økning av kapitalkostnadene på mellom 50kr - 100kr pr. måned for alle andeler.

Borettslaget har egenkapital til å dekke en høyere andel av finansieringen enn dette - noe som vil redusere påvirkning på månedlige kapitalkostnader. Reduksjon i gebyr for avfallshåndtering vil potensielt også kunne redusere behov for økning i felleskostnader.

Styret ber om fullmakt til å finne fordeling og finansieringsløsning som gir minst mulig utslag på felleskostnadene.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til å etablere nedgravd avfallshåndtering gitt de rammer satt i saksgrunnlaget. Styret skal gjøre prosjektet så kostnadseffektivt som mulig. Samtidig gis styret fullmakt til å beslutte valg av den finansieringsløsningen som er mest gunstig for borettslagets økonomi, og minst mulig belastende for beboerne.





## **B) Sak fra OBOS - vedtektsendring**

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Jørgen Knudsen Hallagerbakken 14 C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

August Baugstø Hanssen Ravnåsveien 17 B  
Bente Pettersen Ravnåsveien 9 H

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 B

**C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Zakira El Moussaoui Hallagerbakken 18 C

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mohammed Zaman Hallagerbakken 12 B
2. Anne Valborg Ravnåsveien 9 A
3. Vy Nguyen Jin Tran Ravnåsveien 7 B

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jørgen Knudsen Hallagerbakken 14 C

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Det har i år ikke eksisteret en valgkomite. Styret har derfor ikke prioritert å finne personer til denne rollen.

Valgkomité er viktig for å sikre at styrets sammensetning gjenspeiler våre beboere og for å unngå at styret selv innstiller på styremedlemmer.

Styret ber derfor om fullmakt til å supplere inn personer til valgkomité.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å supplere inn valgkomité bestående av 2-3 personer. Valgkomiteén skal være på plass senest ved utgangen av 2022.

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Ravnåsveien 15A, med åpent styrerom første og tredje tirsdag i måneden mellom kl. 1800-1900 (kontoret er midlertidig stengt for besøkende p.g.a smitte situasjon). Ellers er e-post til [styret@skovbakken.no](mailto:styret@skovbakken.no) eller [vibbo.no](mailto:vibbo.no) alltid tilgjengelig og foretrukket kommunikasjonskanal. Se Skovbakken Borettslags hjemmeside [www.skovbakken.no](http://www.skovbakken.no) eller [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vektertjeneste

Borettslaget har i dag avtale med Securitas om vakt hold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på tlf. 916 60 516.

### Vaktmester

Skovbakken Borettslag har avtale Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på tlf. 22 62 50 27. Vi minner om at vaktmester primært utfører de oppgavene som er vedtektsfestet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må den enkelte eier betale for ytterligere tjenester selv.

### Renhold

Borettslaget har avsluttet avtale med Trappevask Service f.o.m juni 2021 og inngått avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av innvendige fellesarealer i blokkene.

### Parkering og kjøring

Borettslaget har noen parkeringsplasser utenfor garasjeanleggene til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for synlig av- og pålessing. Alt kjøring inne i borettslaget tillatt kun ved ytterste nødvendighet må foregå i max. 5km/t og føreren må utvise *stor forsiktighet*. Borettslaget har avtale med P-service for å påse at reglene overholdes. P-service treffes på tlf. 21 08 28 80 eller 412 55 384.

### Lading av kjøretøy

Lading av el-biler, ladbar hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på borettslagets fellesanlegg (stikkontaktene) er ikke tillatt. Stikkontaktene på parkeringshusene er kraftløse f.o.m kl.1800 t.o.m kl 0600 hver dag. Til tross for frakobling må de betraktes som strømledende. Lading av kjøretøy kan foregå kun fra Ohmia ladepunkter. Kontakt Ohmia for å inngå avtale.

**Nøkler/skilt**

Styret har ansvar for salg av nøkler til inngangsdørene i blokkene, søppelbodene, nøkler til garasjene og fjernkontroller til garasjene.

Oppgangsdører i lavblokkene kan åpnes digitalt med OBOS-nøkkel via appen Unloc. Informasjon om dette finnes her: <https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/for-beboerne/> Hjelp til bruk av digitale nøkler fås enklest via chattefunksjonen i Unloc sin app. Hvis dette ikke skulle fungere kan beboere ta kontakt med [obosnøkkel@obos.no](mailto:obosnøkkel@obos.no) eller [support@unloc.app](mailto:support@unloc.app). Styret yter ikke teknisk brukerstøtte.

Beboere i lavblokker kan montere digital lås på egen inngangsdør for å kunne låse opp alle dører digitalt.

Bestilling av gratis skilt til ringetablå og postkasser kan gjøres kun ved andelsskifte.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**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 **30.03. og 30.09.** 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**

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.

#### **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..](#)

#### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikeholdsoppgaver:**

2020-2021	Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
2019-2020	Løpende vedlikehold, radon måling i utvalgte leiligheter.
2018-2019	Vedlikehold av balkonger/fasader rekkehus, vedlikeholdsrens av avløp
2017-2018	Vedlikehold balkonger blokk, mindre dreneringsarbeid.
2014-2016	Omfattende rehabilitering. Nye dører og vinduer, nye oppgangsdører, etterisolering av gavlvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak på 5 av 8 blokker, nytt ventilasjonsanlegg i rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasadevedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter i blokkene, nye varme- og vannmålere
2013	Vedlikehold av garasjeanlegg.



0470 Skovbakken 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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