



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 264 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 429 360	1 126 827
Sum inntekter		1 429 360	1 126 827
Kostnader			
Lønnskostnad		116 952	117 523
Annen driftskostnad		1 407 763	3 821 856
Sum kostnader		1 524 716	3 939 379
Driftsresultat		-95 356	-2 812 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 934	674
Sum finansinntekter		1 934	674
Annen finanskostnad		207 751	126 833
Sum finanskostnader		207 751	126 833
Netto finans		-205 817	-126 159
Resultat før skattekostnad		-301 173	-2 938 711
Årsresultat		-301 173	-2 938 711
Totalresultat		-301 173	-2 938 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 173	-2 938 711
Sum overføringer og disponeringer		-301 173	-2 938 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 425	12 747
Andre fordringer		11 286	19 863
Sum fordringer		25 711	32 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 899	138 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 899	138 903
Sum omløpsmidler		557 610	171 512
SUM EIENDELER		557 610	171 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 284 662	2 983 489
Sum opptjent egenkapital		-3 284 662	-2 983 489
Sum egenkapital		-3 284 662	-2 983 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 717 106	2 905 013
Sum annen langsiktig gjeld		3 717 106	2 905 013
Sum langsiktig gjeld		3 717 106	2 905 013
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 459	955
Leverandørgjeld		71 511	57 700
Skyldige offentlige avgifter		16 025	
Annen kortsiktig gjeld		14 170	191 333
Sum kortsiktig gjeld		125 166	249 988
Sum gjeld		3 842 272	3 155 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		557 610	171 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543057

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 264 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 429 360	1 126 827
Sum inntekter		1 429 360	1 126 827
Kostnader			
Lønnskostnad		116 952	117 523
Annen driftskostnad		1 407 763	3 821 856
Sum kostnader		1 524 716	3 939 379
Driftsresultat		-95 356	-2 812 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 934	674
Sum finansinntekter		1 934	674
Annen finanskostnad		207 751	126 833
Sum finanskostnader		207 751	126 833
Netto finans		-205 817	-126 159
Resultat før skattekostnad		-301 173	-2 938 711
Årsresultat		-301 173	-2 938 711
Totalresultat		-301 173	-2 938 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 173	-2 938 711
Sum overføringer og disponeringer		-301 173	-2 938 711



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 425	12 747
Andre fordringer		11 286	19 863
Sum fordringer		25 711	32 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 899	138 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 899	138 903
Sum omløpsmidler		557 610	171 512
SUM EIENDELER		557 610	171 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 284 662	2 983 489
Sum opptjent egenkapital		-3 284 662	-2 983 489



Sum egenkapital	-3 284 662	-2 983 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 717 106	2 905 013
Sum annen langsiktig gjeld	3 717 106	2 905 013
Sum langsiktig gjeld	3 717 106	2 905 013
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 459	955
Leverandørgjeld	71 511	57 700
Skyldige offentlige avgifter	16 025	
Annen kortsiktig gjeld	14 170	191 333
Sum kortsiktig gjeld	125 166	249 988
Sum gjeld	3 842 272	3 155 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	557 610	171 512



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2637

Skjønhaugfeltet Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Skjønhaugfeltet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

13. juni 2024 kl. 19:00, Kommunestyresalen Bjørkelangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Servering

Vi serverer kringle, kaffe og mineralvann.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om vedtektsendringer i § 2 om tilbygg og hageanlegg
8. Forslag fra styret om vedtektsendringer i §5 om vedlikehold og påkostninger
9. Forslag fra styret om å forlenge kontrakt med ekstern styreleder
10. Valg av lekeplasskomité
11. Valg av valgkomité
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Lene Haanshus er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 2637.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Forslag fra styret om vedtektsendringer i § 2 om tilbygg og hageanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre § 2 i vedtektene om "Eiendommen og eierforholdet" for å få en presisering av hva slags hagelignende anlegg som kan anlegges på fellesarealene rundt leilighetene i 1. etg., og hvordan vedlikeholdsansvaret for slike anlegg er.

Forslag til vedtak

Siste avsnitt i § 2 endres til: Seksjonene i første etasje har en eksklusiv bruksrett til veranda tilknyttet seksjonen på lik linje med verandene til seksjonene i andre etasje. Platting eller andre typer tilbygg og/eller beplantning på fellesarealene rundt leiligheten kan kun anlegges etter søknad til styret og med styrets skriftlige tillatelse. Som veranda regnes tilbygg med rekkverk. Som platting regnes tilbygg uten rekkverk. Som beplantning regnes hekker, busker og trær, som ikke under noen omstendighet skal være høyere enn verandarekkverket, og må vedlikeholdes av seksjonseier selv. Etter en varslings kan styret bestille vedlikehold for seksjonseiers regning.

Sak 8

Forslag fra styret om vedtekstendringer i §5 om vedlikehold og påkostninger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har oppstått problemer og skader pga. feil bruk og ulovlige endringer som er gjort med ventileringssystemene, og styret ønsker en presisering av hver enkelt seksjonseiers ansvar og erstatningsansvar. Styret vil bli mer aktive med kontroller og informasjon om bruk og vedlikehold av ventileringen, men ser også behov for en presisering i vedtektene. Dette betyr ikke noen endring i det som allerede i dag er seksjonseiers ansvar iflg. lov, men det blir en presisering for å gjøre ting klarere.

Anlegget for hver leilighet består av en aggregatorkabell med ventileringsmotor på loftet over 2. etasje, en styringsenhet i kjøkkenet, og ventileringsskanaler fra bad og kjøkken opp til hver enkelt leilighets boks på loftet.

Det er viktig at anlegget aldri skrues av, og at styret straks får melding hvis anlegget slutter å virke. Hvis det ikke er gjort åpenbare feil, vil sameiet dekke reparasjon eller utskifting av selve boksen på loftet. Men ved skader som følge av feil bruk eller at styret ikke er informert om oppstått feil, kan seksjonseier gjøres erstatningsansvarlig.

Styret foreslår å endre § 5 i vedtektene om "Vedlikehold og påkostninger" for å få en presisering av seksjonseiers erstatningsansvar for feil bruk og ulovlige endringer som er blitt gjort i ventilasjonsanlegget tilknyttet leiligheten. Det gjelder også hva tidligere eiere eller leieboere kan ha gjort, og ved salg av seksjoner bør man informere om ev. feil.



Forslag til vedtak

Teksten om ventileringsanlegget i "§ 5. Vedlikehold og påkostninger" endres til: Seksjonseier kan ikke montere varmpumpe i sin seksjon, og ikke endre eller demontere hele eller deler av ventileringsanlegget. Ventileringsanlegget må aldri skrues av, og styret må straks varsles hvis anleggets aggregatboks på loftet slutter å virke. Seksjonseier kan gjøres erstatningsansvarlig dersom det oppstår skader på grunn av feil bruk, manglende varsel om feil som har oppstått eller ulovlige endringer i anlegget tilhørende seksjonen.

Sak 9

Forslag fra styret om å forlenge kontrakt med ekstern styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at kontrakten med ekstern styreleder Lene Haanshus forlenges for 1 år til på samme vilkår som hittil.

Forslag til vedtak

Kontrakten med ekstern styreleder Lene Haanshus forlenges for 1 periode på samme vilkår – 50.000 kr for styreperioden.

Sak 10

Valg av lekeplasskomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lekeplasskomiteen har ansvar for å rydde litt på lekeplassen, og melde fra til styret om ev. feil og skader på utstyret på lekeplassen. Nåværende lekeplasskomité består av Desiree Nyberg og Melissa Marthinsen. Styret håper de kan fortsette, og det er plass til 1 til. Lekeplassansvarlige får et honorar på 1.000 kroner hver.

Forslag til vedtak

Til lekeplasskomiteen velges Desiree Nyberg, Melissa Marthinsen og ev. 1 til.

Sak 11

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lovpålagt å ha valgkomité, og i et såpass lite boligselskap vil nok sittende styre eller enkeltpersoner i styret uansett bli involvert i innstillinger til nytt styre. Men det kan likevel være nyttig å ha en valgkomité med 2-3



personer. Styret oppfordrer derfor til å stille på årsmøtet eller melde fra om interesse på forhånd. Medlemmer i valgkomité har tidligere fått et honorar på 500 kroner hver.

Forslag til vedtak

Valgkomité på 2-3 personer velges på årsmøtet.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og helst 2 vara for 1 år.

Innstilling

Det ble ikke valgt noen valgkomité på årsmøtet i fjor. Det er ikke noe lovkrav om valgkomité. Styret delte ut oppfordring til å komme med forslag sammen med varsel om frist for innlevering av andre forslag. Det har ikke kommet inn forslag. De styremedlemmene som er på valg er villig til å stille for en ny 2 års periode, men man kan komme med andre forslag på møtet. Sittende vara har flyttet, og vi håper å finne to nye varaer til styret på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Haanshus

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Målfrid Karin Rudsvik
Velges for 2 år
- Roy Tore Grimshei
Velges for 2 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Haanshus	Linjevegen 12, 2005 Rælingen
Styremedlem	Roy Tore Grimshei	Ringvollveien 4 C
Styremedlem	Runar Thor Gunnarsson	Ringvollveien 2 F
Styremedlem	Glenn Hansen	Ringvollveien 5 A
Styremedlem	Målfrid Karin Rudsvik	Ringvollveien 2 B
Varamedlem	Sigrid Strømsnes	Ringvollveien 3 B

Lekeplassansvarlige

Desiree Nyberg
Melissa Marthinsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skjonhaugfeltet@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 Skjønhaugfeltet Boligsameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Skjønhaugfeltet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971264586, og ligger i AURSKOG-HØLAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 317

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skjønhaugfeltet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsmøtet i 2023 ble holdt i rådhuset på Bjørkelangen 15. juni.

Det har siden vært 10 styremøter og noen befaringer på eiendommen, og noen styremedlemmer har deltatt på OBOS' høstkonferanse og noen av OBOS digitale opplæringskurs om ulike sider av drift og styrearbeid.

Styret konstituerte seg med Lene Haanshus som styreleder – en fortsettelse av engasjementet som ekstern styreleder – Runar Gunnarsson som nestleder og ansvarlig for oppfølging av vinterarbeider, Glenn Hansen som sekretær og ansvarlig for oppfølging av grøntarbeider.

Pga. lite penger i kassa og den usikre situasjonen med stadige renteøkninger planla ikke styret noe utbedring eller vedlikehold denne perioden. Men ting har dukket opp, og ført til at en del ting måtte gjøres.

Det mest omfattende var at feievesenet på seinsommeren avdekket sprekk i et flertall av pipene i de over 30 år gamle husene. Resultatet ble stålinsatser i alle pipene. Arbeidene ble utført av firmaet Pewi i oktober, og ble lånefinansiert. Flere eiere benyttet anledningen til å installere ildsted eller bygge om gammeldags, oppmurt peis. Endringen har medført røykinnsig i noen leiligheter, og vi må se på ventileringen i leilighetene etter hvert – noe som er komplisert siden de fleste leilighetene har hele ytterveggen i stua dekket av vindu og verandadør.

Et råttens verandagolv som var oversett da firmaet Thygesen utbedret verandaene for 2-3 år siden, førte til omfattende arbeid på 1 veranda sommeren 2023.

I løpet av vinteren ble det så avdekket problemer med ventileringsboksene på loftet i flere leiligheter – dels at boksene virker dårlig, dels at eiere har gjort ulovlige inngrep i ventileringskanalene. Dette har bl.a. medført isdannelse på loftet, og i det verste tilfellet lekkasje ned til leilighet i 2. etg.

Det viste seg vanskelig å finne noe firma som ville gå løs på ventileringsboksene. Aurskog Ventilering og Blikk som byttet 17 av ventilatorboksene for ca. 10 år siden, har nå avslått å ha noe mer med anlegget vårt å gjøre, og flere andre ventileringsfirmaer har også takket nei. Det ble til slutt Romerike Vedlikeholdsservice på Bjørkelangen som påtok seg jobben med å bytte 7 av boksene. Firmaet ble forespeilet å få boksene levert tidlig i mai, men det har trukket ut. Vi håper at ting er i orden når årsmøtet holdes.

På nyåret var den økonomiske situasjonen litt mer avklart, og styret tok opp igjen vedlikeholdsarbeidene. Det viste seg at den planlagte utskifting av garasjeportene ville bli betraktelig mye dyrere enn å pusse opp og utbedre de eksisterende. Så vi gikk for utbedring. Garasjeportene ble pusset og malt, og takrennene byttet også på disse byggene, av Romeriks firmaet Buma på forsommeren. Fem bestilte også automatisk portåpner.

Det oppsto i pinsen feil i det ene av sameiets to sikringsskap til anleggene for fellesstrøm. Dette førte til at en del gamle sikringer blir skiftet for å unngå flere strømutkobler i garasjene og utebelysningen.



Sameiet har byttet leverandør for grøntarbeider. Grasklippingen i fjor ble ikke så bra, og samtidig med at styret begynte å undersøke andre muligheter, meldte Romerike vedlikeholdstjenester fra at de pga. bemanningssituasjonen ikke kunne fortsette med det faste oppdraget. Jobberiet ble så engasjert. Selv om starten av grøntsesongen i 2024 ikke har vært ideell, så følger styret opp og håper på bedring når folkene fra Jobberiet er blitt ordentlig kjent med området. Vi satser på en liten endring i grøntstellet, ved at det store grøntarealet ved innkjørslene til sameiet blir stående som eng, og ikke klippes jevnlig som kort plen, men bare 1 gang om høsten.

Det ble organisert dugnad høst og vår med et visst oppmøte, og rydding av uteområdene.

Tenning av julegrana var første søndag i advent.

I brannsikkerhetsmåneden november ble det delt ut nye røykvarslerbatterier i alle postkasser, sammen med et HMS-skjema for egensjekk av noen punkter for brannsikkerhet og ventilering i leilighetene. 23 svar kom innen fristen 1. desember, og noen flere har kommet etter purring.

Ringvollveien er en privat vedlikeholdt vei, og alle husstander som har atkomst fra Ringvollveien er medansvarlige. Styret fikk i 2021 til en avtale med de 3 eneboligene. I løpet av høsten 2022 ble en ny firemannsbolig oppført i Ringvollveien, som så langt har motsatt seg å være med på å dele utgiftene til veivedlikeholdet på samme måte som de andre. Blir vi nødt til å etablere et veiselskap med org.nr og div, vil det bli både mer arbeidskrevende og dyrere for alle, men hvis det ikke blir noen løsning, så må det nok etter hvert til.

Firmaet Sigurd Dahl rydder snø i Ringvollveien og på parkeringsplassene, men ikke stikkveiene inn til de enkelte husene. Med en snørik vinter ble det tydeligere at dette er et problem. Det er ulikt hvor mye beboerne måker og strør, og det er også forskjell på hvor lang stikkvei det er inn til hvert hus. Styret inngikk avtale med en av beboerne om rydding av snø på stikkveiene etter behov mot en rimelig timebetaling. Dessverre ble det problemer med å få i gang snøfreseren som ikke har vært i bruk på noen år, så styret må vurdere situasjonen når høsten nærmer seg.

Det er ikke så langt noen som har krevd etablering av elbillading i sameiet, slik det er anledning til ifølge loven. Styret har gjort en del undersøkelser, og kommet til at det mest hensiktsmessige blir å etablere 2 – 4 frittstående utendørs ladepunkter på den ene parkeringsplassen, og det er innhentet noen tilbud på et slikt opplegg for å ha det klart hvis det kommer noe krav.

Selv om pipene og garasjeportene nå er utbedret, og en del ventileringsbokser skiftes, er det fremdeles flere ting som bør skiftes i overskuelig framtd: Inngangsdører og vinduer. Men dette er dyre utbedringer, og styret har altså ikke ønsket å sette i gang med flere nye prosjekter før rentesituasjonen har stabilisert seg.

4 leiligheter er solgt i perioden, og en 5. overtas av ny eier 1. juli. Totalt er nå 4 leiligheter utleid, medregnet de 2 leilighetene som kommunen eier.



Utbedringer:

2024 Defekte og dårlige ventileringsbokser (i alt 7) skiftes

2024 Garasjeportene pusset opp

2023 Stålinnsats i alle pipeløp

2020-2022 Utvendig rehabilitering av bolighusene og garasjene (ikke garasjeportene) med maling, utskifting av råtne bord og nye takrenner

2022 Nye postkasser

2020-21 Verandarekkverkene i 2. etg. og dårlige rekkverk i 1. etg. skiftet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av skorsteiner/pipearbeid.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 432 444.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 272 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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,



BDO

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8UCPO-WJUYK-TVT6A-EG7C2-ESCN7-TO7GW



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-17 00:19:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8UCPO-WJUYK-TVT6A-EG7C2-ESCN7-TO7GW

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>

16 av 25

Årsrapport - 2637.pdf



SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 264 586, KUNDENR. 2637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 429 360	1 097 760	1 425 000	1 568 000
Andre inntekter		0	29 067	0	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 429 360	1 126 827	1 425 000	1 572 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 452	-14 523	-11 139	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-14 109	-17 061	-6 250	-7 500
Andre honorarer		-2 500	-3 000	-3 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-78 549	-75 518	-79 500	-83 000
Konsulenthonorar	6	-3 163	-9 470	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-742 714	-3 188 017	-279 000	-272 000
Forsikringer		-117 032	-104 349	-121 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-379 521	-329 220	-381 000	-446 000
Energi/fyring	9	-12 868	-20 067	-25 000	-15 000
Andre driftskostnader	10	-59 806	-78 156	-90 000	-74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 524 716	-3 939 379	-1 111 889	-1 170 100
DRIFTSRESULTAT		-95 356	-2 812 552	313 111	401 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 934	674	0	0
Finanskostnader	12	-207 751	-126 833	-164 000	-294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-205 817	-126 159	-164 000	-294 000
ÅRSRESULTAT		-301 173	-2 938 711	149 111	107 900
Overføringer:					
Udekket tap		-301 173	-2 938 711		



SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 264 586, KUNDENR. 2637

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 425	12 747
Forskuddsbetalte kostnader		11 286	9 616
Andre kortsiktige fordringer		0	10 247
Driftskonto OBOS-banken		519 399	138 903
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 500	0
SUM OMLØPSMIDLER		557 610	171 512
SUM EIENDELER		557 610	171 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 284 662	-2 983 489
SUM EGENKAPITAL		-3 284 662	-2 983 489
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 717 106	2 905 013
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 717 106	2 905 013
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 184	10 141
Leverandørgjeld		71 511	57 700
Skyldige offentlige avgifter	15	16 025	0
Påløpte renter		23 459	955
Annen kortsiktig gjeld	16	9 986	181 192
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 166	249 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		557 610	171 512
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Aurskog-høland, 10.05.2024
Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie

Lene Haanshus/s/

Runar Thor Gunnarsson/s/

Roy Tore Grimshei/s/



Målfrid Karin Rudsvik/s/

Glenn Hansen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 429 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 429 360

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 452
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 452

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 109.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 163
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 163
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Pewi AS rehabilitering av skorsteiner	-690 125
---	----------

Innbetalt egenandel pipearbeider	80 750
----------------------------------	--------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-609 375
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-116 835
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-7 998
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-7 760
---------------------------	--------

Kostnader dugnader	-746
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-742 714
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-245 366
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-134 155
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 521
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 868
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-12 868
----------------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 450
-----------	--------

Annet driftsmateriale	-1 118
-----------------------	--------

Snørydding	-29 810
------------	---------

Gressklipping	-19 883
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-519
--------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-439
-----------------------	------



Bank- og kortgebyr	-2 858
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-749
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 806

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 934
SUM FINANSINTEKTER	1 934

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-207 751
SUM FINANSKOSTNADER	-207 751

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2021	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	68 271
Nedbetalt i år	48 290
	-1 883 439

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	26 716
Nedbetalt i år	38 031



15

Skjønhaugfeltet Boligsameie

		-935 253
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 586	
		-898 414
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 717 106

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-12 500
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-16 025

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-9 986
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-9 986



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 3207697. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 2637 Selskapsnavn: Skjønhaugfeltet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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