



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 603 360	5 162 087
Sum inntekter		5 603 360	5 162 087
Kostnader			
Lønnskostnad		88 460	91 280
Annen driftskostnad		2 300 136	2 563 095
Sum kostnader		2 388 596	2 654 375
Driftsresultat		3 214 764	2 507 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 409	6 384
Sum finansinntekter		11 409	6 384
Annen finanskostnad		612 010	290 290
Sum finanskostnader		612 010	290 290
Netto finans		-600 601	-283 906
Resultat før skattekostnad		2 614 162	2 223 805
Årsresultat		2 614 162	2 223 805
Totalresultat		2 614 162	2 223 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 614 162	2 223 805
Sum overføringer og disponeringer		2 614 162	2 223 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 560 000	92 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 000 000	4 000 000
Sum varige driftsmidler		96 560 000	96 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 560 000	96 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 334
Andre fordringer		18 758	6 309
Sum fordringer		18 758	12 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 785	838 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 785	838 019
Sum omløpsmidler		906 543	850 662
SUM EIENDELER		97 466 543	97 410 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 696 064	47 081 902
Sum opptjent egenkapital		49 696 064	47 081 902
Sum egenkapital		49 701 264	47 087 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 763 889	19 331 526
Øvrig langsiktig gjeld		30 240 000	30 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		47 003 889	49 571 526
Sum langsiktig gjeld		47 003 889	49 571 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		541 884	504 158
Leverandørgjeld		155 843	168 763
Annen kortsiktig gjeld		63 662	79 113
Sum kortsiktig gjeld		761 389	752 034
Sum gjeld		47 765 278	50 323 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 466 543	97 410 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495764

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 603 360	5 162 087
Sum inntekter		5 603 360	5 162 087
Kostnader			
Lønnskostnad		88 460	91 280
Annen driftskostnad		2 300 136	2 563 095
Sum kostnader		2 388 596	2 654 375
Driftsresultat		3 214 764	2 507 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 409	6 384
Sum finansinntekter		11 409	6 384
Annen finanskostnad		612 010	290 290
Sum finanskostnader		612 010	290 290
Netto finans		-600 601	-283 906
Resultat før skattekostnad		2 614 162	2 223 805
Årsresultat		2 614 162	2 223 805
Totalresultat		2 614 162	2 223 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 614 162	2 223 805
Sum overføringer og disponeringer		2 614 162	2 223 805



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		92 560 000	92 560 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		4 000 000	4 000 000
Sum varige driftsmidler		96 560 000	96 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		96 560 000	96 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			6 334
Andre fordringer			
		18 758	6 309
Sum fordringer		18 758	12 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		887 785	838 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		887 785	838 019
Sum omløpsmidler		906 543	850 662
SUM EIENDELER		97 466 543	97 410 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200



Sum innskutt egenkapital	5 200	5 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 696 064	47 081 902
Sum opptjent egenkapital	49 696 064	47 081 902
Sum egenkapital	49 701 264	47 087 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 763 889	19 331 526
Øvrig langsiktig gjeld	30 240 000	30 240 000
Sum annen langsiktig gjeld	47 003 889	49 571 526
Sum langsiktig gjeld	47 003 889	49 571 526
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	541 884	504 158
Leverandørgjeld	155 843	168 763
Annen kortsiktig gjeld	63 662	79 113
Sum kortsiktig gjeld	761 389	752 034
Sum gjeld	47 765 278	50 323 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	97 466 543	97 410 662



Organisasjonsnr: 888 437 592
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5606

Skillebekken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skillebekken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Ute hvis det er fint vær eller hos Hanne Kristin Faye (Ospelia 9, 1481 Oslo) hvis det er dårlig vær.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Skillebekken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner ble *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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 5606 - Skillebekken Borettslag Årsrapport 2023 med beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Allan Utnes	Ospelia 11
Styremedlem	David Haugen	Ospelia 11
Styremedlem	Roar Sørum	Ospelia 11
Varamedlem	Hanne Kristin Faye	Ospelia 9
Varamedlem	Ole Martin Seljord Michalsen	Ospelia 9

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Skillebekken Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

2 4

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet med å få i havn avtale om maling av gul blokk. I tillegg har det vært en del andre saker, som for eksempel tilbakeslag fra kloakk, problemer med garasjeporten, og diverse tilknyttet strøm og lading etc.

Styret har også reforhandlet avtale med OBOS, ISS, og inngått ny renholdsavtale for fellesarealene. Det har også vært oppfølging på flere avtaler, uten at det har ledet til ytterligere besparelser eller endringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Driftsinntektene er **kr 4 750 087** og er høyere enn budsjett og kommer av mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 2 388 596** kr

Finanskostnader er **kr 600 601** og er høyere enn budsjett. Differansen kommer av høye renter.

Resultat

Årets resultat **kr 2 614 162** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) **kr 145 154** viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 374 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NITTEDAL kommune

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 Skillebekken Borettslag.

Lån

Skillebekken Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKILLEBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: QEOEK-XPSCG-CPNFA-FPU26-6OMMM-0DTPG



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	98 628	501 331	98 628	145 153
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 614 162	2 223 805	2 204 220	1 612 770
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 714 364	-1 926 508	-450 000	-1 248 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-853 273	-700 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	46 525	-402 703	1 754 220	364 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	145 154	98 628	1 852 848	509 923

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	906 543	850 662
Kortsiktig gjeld	-761 389	-752 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	145 154	98 628



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 093 498	2 015 846	2 002 416	2 069 616
Innkrevde felleskostnader	2	2 635 548	2 414 300	2 475 584	2 685 384
Ladeinntekter EL-bil		0	9 348	20 000	10 000
Andre inntekter	3	21 041	22 592	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 750 087	4 462 087	4 498 000	4 765 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 460	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-60 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 878	-10 502	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-99 855	-96 003	-101 000	-93 950
Konsulenthonorar	7	-14 375	-14 073	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-214 380	-557 883	-254 000	-374 000
Forsikringer		-134 890	-122 571	-136 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-832 430	-815 368	-851 000	-928 000
Energi/fyring		-423 548	-434 000	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 004	-199 524	-184 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-358 777	-313 172	-303 500	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 388 596	-2 654 375	-2 293 780	-2 450 230
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 361 491	1 807 711	2 204 220	2 314 770
Innbetalt andel fellesgjeld		853 273	700 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 214 764	2 507 711	2 204 220	2 314 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 409	6 384	0	0
Finanskostnader	12	-612 011	-290 290	0	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-600 601	-283 906	0	-702 000
ÅRSRESULTAT		2 614 162	2 223 805	2 204 220	1 612 770
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 614 162	2 223 805		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 310 000	84 310 000
Tomt		8 250 000	8 250 000
Andre varige driftsmidler	14	4 000 000	4 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		96 560 000	96 560 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 610	4 348
Kundefordringer		0	6 334
Andre kortsiktige fordringer	15	3 148	1 961
Driftskonto OBOS-banken		649 538	556 361
Sparekonto OBOS-banken		238 247	281 658
SUM OMLØPSMIDLER		906 543	850 662
SUM EIENDELER		97 466 543	97 410 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 52		5 200	5 200
Annen egenkapital	16	49 696 064	47 081 902
SUM EGENKAPITAL		49 701 264	47 087 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 763 889	19 331 526
Borettsinnskudd	18	30 240 000	30 240 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 003 889	49 571 526
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 662	79 113
Leverandørgjeld		155 843	168 763
Påløpte renter		150 378	71 155
Påløpte avdrag		391 506	433 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		761 389	752 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 466 543	97 410 662
Pantstillelse	19	99 560 000	99 560 000
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 02.04.2024
Styret i Skillebekken Borettslag



Allan Utnes /S/

Roar Sørum /S/

Ole Martin Seljord Michalsen /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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

Vedlegg 1

156082 Skillebekken Borettslag Årsrapport 2023 med beretning.pdf



Felleskostnader	2 122 712
Kabel-TV	186 576
Garasjeleie	184 600
Felleskostnader	164 160
Kapitalkostnader på IN-lån	2 090 310
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 188
Overført til kapitalkostnader	-2 093 498
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 658 048

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-22 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 635 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-lading	21 041
SUM ANDRE INNTEKTER	21 041

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-20 000
Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 878.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-14 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 861
Drift/vedlikehold VVS	-27 221
Drift/vedlikehold elektro	-28 796
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 180
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 593



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 491
Kostnader dugnader	-1 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 380

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 866
Vann- og avløpsavgift	-651 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-832 430

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 418
Driftsmateriell	-7 051
Vaktmestertjenester	-273 006
Renhold ved firmaer	-62 723
Andre fremmede tjenester	-1 027
Kontor- og datarekvisita	-899
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-1 384
Bank- og kortgebyr	-2 904
Velferdskostnader	-313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-358 777

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 589
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 560
SUM FINANSINTEKTER	11 409

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-486 523
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-123 266
Renter på leverandørgjeld	-2 222
SUM FINANSKOSTNADER	-612 011

NOTE: 13**BYGNINGER**

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



Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.2/bnr.4

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

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

Kostpris 4 000 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 4 000 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN 3 148

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 3 148

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 40 024 592

Egenkapital fra IN tidligere år 25 721 881

Egenkapital fra IN 2023 853 273

Reduksjon EK fra IN -16 903 682

SUM ANNEN EGENKAPITAL 49 696 064

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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 593 028

Nedbetalt i år 107 389

-2 299 583

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006 -66 320 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 23 673 565

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 606 975

Nedbetalt tidligere, IN 25 721 881

Nedbetalt i år, IN 853 273

-14 464 306



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 763 889
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-30 240 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-30 240 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 240 000
Pantelån	16 763 889
Påløpte avdrag	391 506
Beregnete IN-forpliktelser	9 671 482
TOTALT	57 066 877

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599909. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 5606 Selskapsnavn: Skillebekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.