



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 908 079	1 765 311
Sum inntekter		1 908 079	1 765 311
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 959	10 960
Annen driftskostnad		1 373 502	1 800 890
Sum kostnader		1 475 741	1 903 130
Driftsresultat		432 338	-137 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 169	5 630
Sum finansinntekter		18 169	5 630
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 169	5 630
Resultat før skattekostnad		450 507	-132 189
Årsresultat		450 507	-132 189
Totalresultat		450 507	-132 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 507	-132 189
Sum overføringer og disponeringer		450 507	-132 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 320	21 279
Sum varige driftsmidler		10 320	21 279
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 320	21 279
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 207	29 977
Sum fordringer		5 207	29 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 495	1 053 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 495	1 053 096
Sum omløpsmidler		1 568 702	1 083 073
SUM EIENDELER		1 579 022	1 104 352

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			
Annen egenkapital		1 450 045	999 537
Sum opptjent egenkapital		1 450 045	999 537
Sum egenkapital		1 450 045	999 537
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 902	23 197
Annen kortsiktig gjeld		102 076	81 617
Sum kortsiktig gjeld		128 978	104 814
Sum gjeld		128 978	104 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 579 022	1 104 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551594

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 908 079	1 765 311
Sum inntekter		1 908 079	1 765 311
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 959	10 960
Annen driftskostnad		1 373 502	1 800 890
Sum kostnader		1 475 741	1 903 130
Driftsresultat		432 338	-137 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 169	5 630
Sum finansinntekter		18 169	5 630
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 169	5 630
Resultat før skattekostnad		450 507	-132 189
Årsresultat		450 507	-132 189
Totalresultat		450 507	-132 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 507	-132 189
Sum overføringer og disponeringer		450 507	-132 189



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		10 320	21 279
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		10 320	21 279
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		5 207	29 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 495	1 053 096
Sum omløpsmidler		1 568 702	1 083 073
SUM EIENDELER		1 579 022	1 104 352
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 450 045	999 537
Sum opptjent egenkapital	1 450 045	999 537
Sum egenkapital	1 450 045	999 537
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	26 902	23 197
Annen kortsiktig gjeld	102 076	81 617
Sum kortsiktig gjeld	128 978	104 814
Sum gjeld	128 978	104 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 579 022	1 104 352



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

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. 5672

Nedre Skogvei Sameiet



Velkommen til årsmøte i Nedre Skogvei Sameiet

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:

9. april 2024 kl. 18:00, Bestum skole.

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.

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
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Skogvei Sameiet



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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapporten.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 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pia Gellein Merkesdal
- Sverre Skagestad

Valg av 1 styremedlem for 1 år (substituttvalg) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år (substituttvalg):

- Eline Skrede

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Synnøve Hjeltestad Lunde

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Helge Benum
- Magali Le Bomin



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Willy Domaas	Vennersborgveien 10 D
Styremedlem	Trine Bruflot	Nedre Skogvei 4 E
Styremedlem	Pia Gellein Merkesdal	Nedre Skogvei 4 L
Styremedlem	Omar Alvin Pettersen	Nedre Skogvei 6 B
Styremedlem	Sverre Skagestad	Vennersborgveien 14 F
Varamedlem	Synnøve Hjeltestad Lunde	Vennersborgveien 12 C

Valgkomiteen

Helge Benum	Nedre Skogvei 6 F
Magali Le Bomin	Vennersborgveien 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nedreskogvei@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 Nedre Skogvei Sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Nedre Skogvei Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349950, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

6 23

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

Nedre Skogvei Sameiet 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 2023

Sameiet Nedre Skogvei

I året som er gått har vi fått to nye sameiere. Alle ønskes velkommen til sameiet.

Dugnad

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført. Containere for hageavfall ble bestilt og plassert på Nedre Skogvei og Vennersborgveien, der ble det også plassert en container for blandet avfall.

Det ble også satt ut en ekstra container en uke under sommeren for hageavfall.

Sosialt

Det ble julegrantenning og dans rundt juletreet første advent.

Styrets arbeid

Møtevirksomheten

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter og flere arbeidsmøter. Ingen endringer i styrets sammensetning i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2023:

Reseksjonering

Reseksjonering av kjeller i Nedre Skogvei 4. Godkjenningen av reseksjoneringen fra PBE har dratt ut i tid da det har vært noen utfordringer igjen med hvordan PBE tolker tegninger. Målet er å få reseksjoneringen godkjent innen 2024 er slutt.

I forbindelse med å få ferdigattest på byggeprosjekter i sameiet som garasjeanlegget i NSV6, parkeringsplasser og boder har sameiet engasjert Boxes arkitekter for å avslutte disse og få de godkjent av PBE.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har noen utfordringer fremover som følge av en snart 70 år gammel bygningsmasse. Det er for eksempel utbedring av takene, bytte av kledning og isolasjon, fortsatt drenering av husene og bytte av vann og avløpsrør.

Fornebubaneprosjektet og ekspropriasjon ved bygging av Fornebubanen

Sameiet har fått oversendt en avtale om forhåndstiltredelse fra Fornebubane Prosjektet. I den anledning har vi engasjert advokat for juridisk bistand som har gransket avtalen og kommet med innspill til den, i samme anledning så har vi søkt til Oslo kommune (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) om å få dekket våre advokatkostnader, som nå er invilget.

Bakgrunnen for avtalen

- Tiltakshaver skal etablere T-bane til Fornebu. I forbindelse med etableringen av banen mellom Lysaker og Majorstuen, planlegges det tunneløp og stasjon på Vækerø, i samsvar med reguleringsplan S-4986 av 31.01.2018.



- For å opparbeide Fornebubanen er det nødvendig å erverve volum under grunnen langs banens vedtatte trasé

Når kommunen erverver grunnen under sameiet, reduseres tilgangen til å bygge garasjeanlegg og grunnvarmeanlegg i fremtiden. Advokaten hjelper oss å sikre fremtidige diskusjoner angående dette.

Styret har byttet advokat i saken med Fornebubanen på grunn av at det er en felles sak med flere grunneiere involvert. Det er nå Advokat Burkeland som representerer Sameiet i saken mot Fornebubanen.

Styret har hatt representanter på rettsmekling i Oslo tingrett med Oslo kummene den 18 desember 2023 i forbindelse med Fornebubanen, men vi kom ikke frem til en felles avtale med alle innblandede parter.

Det er planert rettsak i Oslo tingrett i denne forbindelse til slutten av april 2024.

Vedlikehold

1. **Rørleggersentralen** (<http://www.rørlegger-sentralen.no>) kommer i løpet av høsten å gjøre sin årlige inspeksjon av vann og avløpsrørene i Sameiet. Minner om deres VIP-nummer ved akutt behov for rørlegger: **917 08 747**
2. Prosjektet Fornebubanen har nå lest av målepunkter for å oppdage setningsskader i bygningsmassen, disse punktene blir målt og registrert minst en gang i året. Det er til nå ikke registrert noen avvik.
4. Det er utført fysisk inspeksjon og videoinspeksjon av grunnmurene og seksjonene, i forbindelse med Fornebubanen.
5. Det har vært noen skader i sameiet på grunn av lekkasjer i utstyr, vann- og avløpsrør. Vi ber sameierne om å installere vannlekkasjevarslere under vaske- og oppvaskmaskiner, for å forhindre vannskader.
4. Diverse rørinspeksjoner og utbytte av avløpsrør er gjort fortløpende i 2023.
5. Sameiet har kjøpt in luftkvalitetsmålere for å kunne dokumentere bland annet radon nivåene i de ulike seksjonene. **Dette utstyret kan lånes ved henvendelse til styret.**

Hage og fellesområder

1. Hagegruppen har gjort flere mindre oppgraderinger av uteområdene i 2023 og arbeidet fortsetter i 2024. Gruppen består av Kristina Börebäck, som er koordinator, Anniken Gurijordet, Jane Ødegaard, Carmela Paz, Maiya Smith-Rohde, Sverre Skagestad, Pia Gellein Merkesdal, Magali Le Bomin, Anne-Margit Bull og Trine Bruflo.
2. Om hageredskaper blir skadet så vil styret at det meldes ifra. På den måten er det enklere å holde oversikt over utstyret.
3. Det er felt to trær og noe kratt som har stått ved tomtegrensen til VBV8, det er gjort av Arborister og er godkjent av naboene i VBV8.



2. Om hageredskaper blir skadet så vil styret at det meldes ifra. På den måten er det enklere å holde oversikt over utstyret.

Parkering og garasjeleie

Det er installert infrastruktur for ladepunkter i garasjene og på de 2 gjesteparkeringsplassene. **Abonnementene på ladere og de ulike valgene finnes beskrevet på Vibbo.** På sikt kommer vi til å søke om å bygge carporter på gjesteparkeringsplassene.

Styret har i høst sendt inn all nødvendig dokumentasjon for å få godkjent parkeringsplassene og utvidelsen av garasjen i NSV 6 til PBE, styret har i den anledning engasjert Boxs arkitekter for bistand.

Prosjektet med å montere garasjeporter på carportene i Nedre Skogvei 6 (de øverste «garasjene») er utsatt.

Parkeringsplassleien på de nye parkeringsplassene er satt til kr 475, garasjeleien og carporter koster kr 650 fra og med juli 2024.

Sosialt

Festkomitéen ledes av Magali Le Bomin. Det er plass til flere medlemmer så bare ta kontakt med Magali som bor i VBV10b.

Diverse

Styret jobber med å kontinuerlig informere beboerne i Sameiet. De viktigste sakene legges på Vibbo.

Vi sender ut informasjon på e-post og Vibbo. Styret deler ut informasjon i postkassene til de som ikke ønsker å få e-post eller har tilgang til elektronisk informasjon.

Informasjon finnes også på vår Facebookside (Nedre skogvei Sameie).



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 1 439 724.



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 140 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Nedre Skogvei Sameiet.

Lån

Nedre Skogvei Sameiet har ingen lån. 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 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE SKOGVEI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE SKOGVEI.

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 rettvise 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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, 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8C5GJ-0U66J-HXQ3E-0L1FE-28F5U-FSXVQ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentnr: 8C5GJ-0U6SI-HXQ3E-0L1FE-28FSU-FSXVQ

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>

14 av 23

Årsrapporten.pdf



SAMEIET NEDRE SKOGVEI
ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 883 628	1 765 276	1 884 000	1 884 000
Andre inntekter	3	24 451	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 908 079	1 765 311	1 884 000	1 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-10 959	-10 960	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 202	-7 530	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 003	-85 565	-89 900	-95 000
Konsulenthonorar	7	-30 740	-29 720	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-136 487	-724 267	-455 000	-440 000
Forsikringer		-322 721	-301 870	-320 000	-342 000
Kommunale avgifter	9	-488 156	-408 352	-465 585	-569 800
Energi/fyring		-26 796	-2 779	-2 500	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 320	-150 720	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-109 077	-90 087	-76 900	-86 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 475 740	-1 903 130	-1 700 165	-1 854 780
DRIFTSRESULTAT		432 339	-137 819	183 835	29 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 169	5 630	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 169	5 630	0	5 000
ÅRSRESULTAT		450 508	-132 189	183 835	34 220
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		450 508	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-132 189		



SAMEIET NEDRE SKOGVEI
ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	10 320	21 279
SUM ANLEGGSMIDLER		10 320	21 279
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		599	11 895
Forskuddsbetalte kostnader		242	0
Andre kortsiktige fordringer	13	4 366	18 082
Driftskonto OBOS-banken		1 114 150	615 578
Sparekonto OBOS-banken		449 346	437 518
SUM OMLØPSMIDLER		1 568 702	1 083 073
SUM EIENDELER		1 579 022	1 104 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 450 045	999 537
SUM EGENKAPITAL		1 450 045	999 537



9

Nedre Skogvei Sameiet

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		94 983	81 652
Leverandørgjeld		26 902	23 197
Annen kortsiktig gjeld	14	7 093	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 978	104 814

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 579 022	1 104 352
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024

Styret i Sameiet Nedre Skogvei

Willy Domaas /s/

Trine Bruflot /s/

Pia Gellein Merkesdal /s/

Omar Alvin Pettersen /s/

Sverre Skagestad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kvartalsvis	1 800 828
Garasje, kvartalsvis	82 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 883 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elaway AS	24 451
SUM ANDRE INNTEKTER	24 451

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatfirmaet Stadheim Vollen Perelius DA -22 950

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 790

SUM KONSULENTHONORAR -30 740

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -34 171

Drift/vedlikehold VVS -38 503

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -63 813

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -136 487

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -322 099

Feieavgift -3 953

Renovasjonsavgift -162 104

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -488 156

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -27 277

Verktøy og redskaper -42 385

Driftsmateriell -12 553

Andre fremmede tjenester -1 285

Kontor- og datarekvisita -149

Trykksaker -861

Andre kostnader tillitsvalgte -3 900

Porto -140

Drivstoff biler, maskiner osv. -1 574

Kontingenter -2 658

Bank- og kortgebyr -2 601

Velferdskostnader -13 694

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -109 077

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 655
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 686
SUM FINANSINTEKTER	18 169

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	28 990	
Avskrevet tidligere	-23 192	
Avskrevet i år	-5 797	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	103 235	
Avskrevet tidligere	-87 754	
Avskrevet i år	-5 162	
		10 319
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 320

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 959**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elaway AS, desember 2023	4 366
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 366

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader innbetalt til feil selskap, refunderes i 2024	-1 782
Fakturagebyr	-14
Utlegg sameier, refundert i 2024	-5 297
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 093



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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 9.04.24

Selskapsnummer: 5672 Selskapsnavn: Nedre Skogvei Sameiet

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.