



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 106 796	1 771 200
Sum inntekter		1 106 796	1 771 200
Kostnader			
Lønnskostnad		88 139	48 492
Annen driftskostnad		1 224 372	2 354 270
Sum kostnader		1 312 511	2 402 763
Driftsresultat		-205 715	-631 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		206	6 034
Sum finansinntekter		206	6 034
Annen finanskostnad		11 182	11 886
Sum finanskostnader		11 182	11 886
Netto finans		-10 976	-5 852
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 690	-637 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 690	-637 414
Årsresultat		-216 690	-637 414
Totalresultat		-216 690	-637 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 690	-637 414
Sum overføringer og disponeringer		-216 690	-637 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		16 121	
Andre fordringer		9 657	7 700
Sum fordringer		25 778	7 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 359	533 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 359	533 757
Sum omløpsmidler		2 050 137	541 457
SUM EIENDELER		2 050 137	541 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			171 913
Udekket tap		44 777	
Sum opptjent egenkapital		-44 777	171 913
Sum egenkapital		-44 777	171 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 994 455	
Sum annen langsiktig gjeld		1 994 455	0
Sum langsiktig gjeld		1 994 455	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		437	289 395
Leverandørgjeld		63 524	65 664
Skyldige offentlige avgifter		3 525	10 092
Annen kortsiktig gjeld		32 973	4 400
Sum kortsiktig gjeld		100 459	369 551
Sum gjeld		2 094 914	369 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 050 137	541 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489656

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 106 796	1 771 200
Sum inntekter		1 106 796	1 771 200
Kostnader			
Lønnskostnad		88 139	48 492
Annen driftskostnad		1 224 372	2 354 270
Sum kostnader		1 312 511	2 402 763
Driftsresultat		-205 715	-631 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		206	6 034
Sum finansinntekter		206	6 034
Annen finanskostnad		11 182	11 886
Sum finanskostnader		11 182	11 886
Netto finans		-10 976	-5 852
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-216 690	-637 414
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-216 690	-637 414
Årsresultat		-216 690	-637 414
Totalresultat		-216 690	-637 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 690	-637 414
Sum overføringer og disponeringer		-216 690	-637 414



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		16 121	
Andre fordringer		9 657	7 700
Sum fordringer		25 778	7 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 359	533 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 359	533 757
Sum omløpsmidler		2 050 137	541 457
SUM EIENDELER		2 050 137	541 457
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			171 913
Udekket tap		44 777	



Sum opptjent egenkapital	-44 777	171 913
Sum egenkapital	-44 777	171 913
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 994 455	
Sum annen langsiktig gjeld	1 994 455	0
Sum langsiktig gjeld	1 994 455	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	437	289 395
Leverandørgjeld	63 524	65 664
Skyldige offentlige avgifter	3 525	10 092
Annen kortsiktig gjeld	32 973	4 400
Sum kortsiktig gjeld	100 459	369 551
Sum gjeld	2 094 914	369 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 050 137	541 464



Organisasjonsnr: 971 264 586
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2637 Skjønhaugfeltet Boligsameie





Til seksjonseierne i Skjønhaugfeltet Boligsameie

Velkommen til årsmøte onsdag 15. juni 2022 kl. 19.00 i kommunestyresalen i rådhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skjønhaugfeltet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Har du ikke anledning til å møte selv, kan du gi fullmakt til en som går på møtet. En seksjonseier kan bare ha med fullmakt for 1 annen seksjon.

Registreringsblanketten (og eventuell fullmakt) leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Skjønhaugfeltet Boligsameie
avholdes onsdag 15. juni 2022 kl. 19.00 i kommunestyresalen i rådhuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av husordensregler
- B) Endring av vedtektene
- C) Forlengelse av kontrakt med ekstern styreleder
- D) Bytte av revisor

Forslagene er tatt inn som egne vedlegg bakerst i heftet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av minst 2 medlemmer for 1 år til lekeplasskomité
- E) Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling er tatt inn bakerst i heftet.

Bjørkelangen, 25. mai 2022
Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie

Lene Haanshus/s/ Glenn Hansen/s/ Runar Thor Gunnarsson/s/
Maria Blø Kirkeland/s/ Roy Tore Grimshel/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Haanshus	Linjevegen 12
Styremedlem/sekretær	Glenn Hansen	Ringvollveien 5 A
Styremedlem	Roy Tore Grimshei	Ringvollveien 4 C
Styremedlem	Runar Thor Gunnarsson	Ringvollveien 2 F
Styremedlem	Maria Blø Kirkeland	Ringvollveien 1 B
Varamedlem	Erik Bævre Reitan	Ringvollveien 5 E
Varamedlem	Målfrid Karin Rudsvik	Ringvollveien 2 B

Valgkomiteen

Joel Ødegård	Ringvollveien 5 B
Marit Molidalen	Ringvollveien 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Ringvollveien 1 A - F
Ringvollveien 2 A - F
Ringvollveien 3 A - F
Ringvollveien 4 A - F
Ringvollveien 5 A - F

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



Styrets arbeid

Perioden siden forrige årsmøte 17. juni 2021 har vært preget av koronarestriksjoner – som forrige periode. Styret har likevel prøvd å få avvirket så mye som mulig av aktiviteten i sameiet med virkelige møter.

Årsmøtet holdes vanligvis i mars, men ved å utsette til juni fikk vi gjennomført et ordentlig møte. Frammøte i partyteltet på plenen 17. juni var veldig bra.

Tidlig på høsten fikk vi utvidet styrekontoret i verkstedgarasjen, så møtevirksomheten igjen kunne holdes innendørs i møterommet. Varaene har vært aktivt med på styremøter og annet styrearbeid.

Det er holdt 11 styremøter og dugnad høst og vår.

Det var blitt klart at det ikke var ønskelig å fortsette rehabiliteringen med firmaet Thygesen. Klagesaken mot Thygesen er ikke avsluttet, selv om noen feil er utbedret.

Høsten ble preget av forberedelser til neste trinn i malingen og utvendig rehabilitering av bygningsmassen. Det gjaldt å finne seriøse firmaer, gjennomføre befaringer og innhente tilbud, vurdere tilbud, og søke om lånefinansiering. Lånopptak må godkjennes av et årsmøte. Årsmøtet i juni hadde godkjent lånopptak på 2 mill. I januar ble det holdt ekstraordinært årsmøte for å øke lånerammen til 3 mill. Dette årsmøtet ble gjennomført uten oppmøte, med mulighet til å stemme enten på nett eller poststemme.

Tidlig på høsten ble dårlige verandarekkverk i 1. etg byttet av det lokale snekkerfirmaet Skullerud, som også utvidet styrekontoret.

I brannsikkerhetsmåneden november ble brannslukkingsapparatene byttet. Det skal gjøres hvert 5. år. Det ble også delt ut nye røykvarslere, og det årlige HMS-skjemaet ble delt ut.

I november ble alle varmtvannsberederne byttet – med unntak av 2 som var 2-3 år gamle. Svært mange av berederne var fra byggeåret 1990.

I november ble det også kjøpt inn og plantet ny julegran, som etter hvert vil vokse seg stor.

Snekker Skullerud vant anbudet om å bytte verandadørene. Arbeidene skulle utføres i januar, men det ble forsinkelser med leveringene, og arbeidene ble først utført i mars.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 106 796.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger av egenandelene på de nye VVBer.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter til vedlikehold av veien fra naboeiendommene i veiselskapet Ringvollveien, og salg av gressklipper.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 312 511.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, nærmere bestemt utskifting av VVBer, utvidelse av styrekontoret og nye rekkverk på en del verandaer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 205 715 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 949 678.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 079 000 til større vedlikehold som omfatter maling av hus og garasjer, samt skifte verandadører og takrenner.

Kommunale avgifter i AURSKOG-HØLAND kommune

Vanngbyrene settes opp 3 % fra 2021-nivå. Avløpsgebyrene reduseres med -10 % fra 2021-nivå. Avgiften betales månedlig, 1-3 måneder på etterskudd.

Eiendomsskatt betales av hver enkelt seksjonseier.

Feieavgift betales av hver enkelt seksjonseier, og bare de som har ildsted i bruk.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021, men de kan se ut til at det kan bli noe mer. Vev er det nye navnet på Høland og Setskog Everk.

Forsikring

Forsikringspremien på sameies bygningsforsikring i Eika for 2022 har økt.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skjønhaugfeltet Boligsameie. Det var 1 forsikrings-skade i 2021.

Lån

Skjønhaugfeltet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet har flytende rente med en rentesats på 4,25 % (effektiv rente 4,38 %).

Annuitetslånet har månedlig forfall med en restløpetid på 238 terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til lånopptakene til rehabiliteringsarbeidene, prisøkningene som er nevnt ovenfor og generell prisøkning på produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skjønhaugfeltet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skjønhaugfeltet Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 216 690. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. An Association of Independent Accounting Firms SIGNICAT



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 20. april 2022
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. www.signicat.com SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Hansen, John Harald

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.04.2022 10.38.10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	910 750	792 000	905 000	1 105 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	3 300
Ekstra felleskostnader		185 974	979 200	0	0
Andre inntekter	3	10 072	0	4 500	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 106 796	1 771 200	909 500	1 118 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 139	-5 993	-13 000	-8 000
Styrehonorar	5	-77 000	-42 500	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 469	-10 231	-11 500	-12 000
Andre honorarer	5	-2 000	0	0	-2 000
Forretningsførerhonorar		-73 388	-68 912	-73 000	-77 500
Konsulenthonorar	7	-14 375	0	-42 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-569 450	-1 799 795	-65 000	-3 079 000
Forsikringer		-95 600	-97 216	-99 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-373 533	-347 810	-400 000	-360 000
Energi/fyring		-21 218	-13 965	-18 000	-20 000
Andre driftskostnader	10	-63 339	-16 334	-62 000	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 312 511	-2 402 756	-873 500	-3 862 500
DRIFTSRESULTAT		-205 715	-631 556	36 000	-2 744 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	206	6 034	0	0
Finanskostnader	12	-11 182	-11 886	-3 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 976	-5 852	-3 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		-216 690	-637 408	33 000	-2 824 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-171 913	-637 408		
Udekket tap		-44 777	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 336	7 700
Kundefordringer		16 121	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 321	0
Driftskonto OBOS-banken		2 024 359	0
Innestående i andre banker		0	529 364
SUM OMLØPSMIDLER		2 050 137	537 064
SUM EIENDELER		2 050 137	537 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	171 913
Udekket tap	13	-44 777	0
SUM EGENKAPITAL		-44 777	171 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 994 455	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 994 455	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 762	0
Leverandørgjeld		63 524	65 664
Kassekredit/rammelån		0	289 395
Skyldige offentlige avgifter	15	3 525	10 092
Påløpte renter		437	0
Annen kortsiktig gjeld	16	27 211	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 459	365 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 050 137	537 064
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0



Aurskog-høland, 16.02.2022
Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie

Lene Haanshus/s/ Roy Tore Grimshei/s/
Runar Thor Gunnarsson/s/ Maria Blø Kirkeland/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	833 950
Lån	76 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	910 750

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vedlikehold av veien, 3 a 1 024	3 072
Salg av gressklipper	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 072

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

Arbeidsgiveravgift	-11 139
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 139

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 77 000.

I tillegg er det utbetalt kr 2 000 til valgkomite og lekeplass komite, se andre honorarer

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 469.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Honorar tidligere regnskapsfører	-11 625
SUM KONSULENTHONORAR	-14 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 390
Drift/vedlikehold VVS	-290 749
Drift/vedlikehold elektro	-44 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 494
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 333
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 450

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-284 292
Renovasjonsavgift	-89 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-373 533

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-685
Lyspærer og sikringer	-6 706
Snørydding	-29 694
Gressklipping	-16 604
Trykksaker	-1 212
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 334
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-3 661
Velferdskostnader	-2 363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 339

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	19
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
SUM FINANSINNTEKTER	206

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 404
Renter på leverandørgjeld	-287
Rentekostnader kassekreditt/rammelån	-2 491
SUM FINANSKOSTNADER	-11 182

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-2 000 000

Nedbetalt i år

5 545

-1 994 455**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 994 455****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Avsatt arbeidsgiveravgift

-3 525

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-3 525****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-2 211

Avsatt styrehonorar

-25 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-27 211****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Lånet er et blacolån



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for årsmøteperioden 2021 – 2022 settes til 100 000 kroner. Dette inkluderer kontraktfestet honorar til ekstern styreleder på 50 000 kroner.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppdatering av husordensregler om parkering.

Forslag: Husordensreglene oppdateres med følgende tillegg i punktet om parkering: «Uregistrerte biler kan bare parkeres etter forhåndsgodkjenning av styret.»

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Det viser seg at det trengs en presisering når det gjelder oppbevaring av uregistrerte biler på sameiets område.

Nåværende husordensregler kan ses på vibbo.no/skjonhaugfeltet, og kan fås på papir fra styret.

B) Vedtektsendring for vedlegg

Flertallkrav: To tredjedels flertall

Forslag: Vedtektene endres ved å ta ut vedleggene «Vedlikeholdsdokument», «Dugnadsdokument» og «Valgkomiteens arbeid» og avsnittene som henviser til disse vedleggene. Innholdet innarbeides i styrets årshjul.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Det er mest hensiktsmessig å ha vedtekter som består av et enkelt dokument uten vedlegg.

C) Forlengelse av kontrakt med ekstern styreleder

Forslag: Kontrakt med Lene Haanshus om 1 års engasjement som ekstern styreleder forlenges i 1 år.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Det er fremdeles bruk for ekstern styreleder. Kostnaden er fremdeles 50 000 for en styreperiode.

D) Bytte av revisor

Forslag: Sameiet bytter til revisorfirmaet BDO AS.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Sameiet har en del år brukt revisorfirmaet SML på Lillestrøm. Det er for så vidt greit, men når vi har OBOS som forretningsfører, er det mer hensiktsmessig å bruke et firma som har avtale med OBOS og har direkte tilgang til regnskapssystemene der.

Dessuten er det billigere.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes

- gjennom selskapets vibbo-side
- SMS eller telefon til styremedlemmene
- beskjed i styrets postkasse

Kontaktinformasjon og mer informasjon om sameiet finnes på www.vibbo.no/2637

Vibbo

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

Selv om det nå finnes gode elektroniske informasjonskanaler, fortsetter styret å dele ut informasjon på papir i postkassene, da mange av våre eldre beboere er mest fortrolig med informasjon på papir.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester og uteområder

Sameiet har ikke lenger fast engasjert vaktmester. Snørydding, strøing, grasklipping og noe annet grøntarbeid utføres av henholdsvis Sigurd Dahl og Romerike Vedlikehold. Snørydding i svalgangene og smale stikkveier nær husene må beboerne ordne selv. Det inviteres til dugnad hver vår og høst for å få klippet busker, raket og ordnet i noen felles bed. Det siste året har dugnadene blitt noe begrenset pga. koronarestriksjonene. Blomsterbed anlagt rundt verandaene i 1. etasje må beboer stelle selv.

Det velges en lekeplasskomité med minst 2 medlemmer på hvert årsmøte, som bl.a. skal holde øye med lekeplassen og melde fra til styret om ev. feil.

Søppel

Det interkommunale selskapet ROAF henter søppel. Dunker for returpapir og restavfall er plassert flere steder i sameiet. Det er satt opp en hentestasjon for grønne poser til matavfall ved postkassene.

Rent papir og papp skal kastes i dunkene for returpapir, som tømmes hver 12. uke. Grønne poser med matavfall skal kastes sammen med plast og restavfall fra husholdningen, i dunker som tømmes hver 14. dag.

Risikoavfall, isoporeemballasje, oppussingsavfall mm. må beboerne selv levere på gjenvinningsstasjon. Sameiet kan låne ut biltilhenger. Åpningstider for gjenvinningsstasjoner og tømmedager for dunkene står på roaf.no

Parkering

Sameiet har garasjerekker med 1 garasje til hver leilighet, og to felt med parkeringsplasser til gjester og beboere med flere biler.



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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannslukkingsapparatene ble byttet i november – de skal byttes hvert 5. år. De ble også delt ut nye røykvarslere til alle – de skal byttes hver 10. år.

Den årlige HMS-sjekken med spørreskjema i november ble besvart av alle – noen etter en del purringer. Noen har fått hjelp til å montere opp røykvarsleren, og den ene innmeldte feilen er bestilt utbedret.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020: Hustak vasket og påmonter mønebånd

2020: (6 av 15) verandarekkverk i 2. etg skiftet

2020: Sørveggene på bolighusene malt

2021: Dårlige verandarekkverk i 1. etg. skiftet (xx av 15)

2022: 28 VVB – alle som var mer enn 4 år gamle – byttet

2022: Svalganger og utetrappert malt

2022: Alle yttervegger og verandaer malt på bolighus og garasjer

2022: Takrenner på bolighusene byttet



2637 Skjønhaugfeltet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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