



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 336 601	2 442 292
Sum inntekter		3 336 601	2 442 292
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	85 576
Annen driftskostnad		2 215 815	1 519 622
Sum kostnader		2 312 800	1 605 197
Driftsresultat		1 023 801	837 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 554	4 681
Sum finansinntekter		12 554	4 681
Annen finanskostnad		153 102	128 858
Sum finanskostnader		153 102	128 858
Netto finans		-140 548	-124 177
Resultat før skattekostnad		883 253	712 918
Årsresultat		883 253	712 918
Totalresultat		883 253	712 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 253	712 918
Sum overføringer og disponeringer		883 253	712 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 711	13 294
Sum fordringer		9 711	13 294
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 161	823 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 161	823 746
Sum omløpsmidler		1 436 872	837 039
SUM EIENDELER		1 436 872	837 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		881 901	1 765 155
Sum opptjent egenkapital		-881 901	-1 765 155
Sum egenkapital		-881 901	-1 765 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 020 725	2 527 132
Sum annen langsiktig gjeld		2 020 725	2 527 132
Sum langsiktig gjeld		2 020 725	2 527 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 180	817
Leverandørgjeld		181 409	28 329
Annen kortsiktig gjeld		103 459	45 916
Sum kortsiktig gjeld		298 048	75 062
Sum gjeld		2 318 773	2 602 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 436 872	837 039



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498957

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 726 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 336 601	2 442 292
Sum inntekter		3 336 601	2 442 292
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	85 576
Annen driftskostnad		2 215 815	1 519 622
Sum kostnader		2 312 800	1 605 197
Driftsresultat		1 023 801	837 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 554	4 681
Sum finansinntekter		12 554	4 681
Annen finanskostnad		153 102	128 858
Sum finanskostnader		153 102	128 858
Netto finans		-140 548	-124 177
Resultat før skattekostnad		883 253	712 918
Årsresultat		883 253	712 918
Totalresultat		883 253	712 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 253	712 918
Sum overføringer og disponeringer		883 253	712 918



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 711	13 294
Sum fordringer		9 711	13 294
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 161	823 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 161	823 746
Sum omløpsmidler		1 436 872	837 039
SUM EIENDELER		1 436 872	837 039
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		881 901	1 765 155
Sum opptjent egenkapital		-881 901	-1 765 155



Sum egenkapital	-881 901	-1 765 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 020 725	2 527 132
Sum annen langsiktig gjeld	2 020 725	2 527 132
Sum langsiktig gjeld	2 020 725	2 527 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 180	817
Leverandørgjeld	181 409	28 329
Annen kortsiktig gjeld	103 459	45 916
Sum kortsiktig gjeld	298 048	75 062
Sum gjeld	2 318 773	2 602 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 436 872	837 039



Organisasjonsnr: 984 726 325
SAMEIET SKULLERUD TERRASSE 1-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5456

Skullerud Terrasse 1-4 S/E



Velkommen til årsmøte i Skullerud Terrasse 1-4 S/E

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:

23. mai 2024 kl. 18:30, Skullerudstua.

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. Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt
8. Forslag til endring av vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Terrasse 1-4 S/E



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
Styreleder velges.

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. Dette velges på møtet.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5456 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 85 000



Sak 7

Ekstraordinært honorar, vedlikeholdsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinær godtgjørelse for styrets arbeid tilknyttet fasadeprosjekt foreslås satt til kr 100 000 for det kommende året, perioden 2024-2025.

Styrets innstilling

Fasadeprosjektet vil fortsette i det kommende året og kreve mye tilgjengelighet på dagtid og oppfølging under prosjektet for de i styret som er ekstra involvert i dette prosjektet. Ved at styret kan delta mer aktivt, vil vi ha bedre kontroll og eierskap under prosessen. Dette burde kompenseres for slik at man kan ta seg fri fra jobb uten store tap.

Forslag til vedtak

Ekstraordinær godtgjørelse tilknyttet fasadeprosjekt settes til kr 100 000 for det kommende året.

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet noen tilleggsformuleringer til vedtektene, tilknyttet problemstillinger som har dukket opp det siste året.

- Gjeldende avtrekks og peisvifte er i dag omtalt i husordensreglene, og styret ønsker at dette skal stå i vedtektene.
- Angående internett, er dette spesifiseringer etter vi fikk fiberinternett i fjor.
- Drenering på terrassen er viktig presisering for å unngå skader.



Forslag til vedtak 1

Legge til i paragraf 11. "Alle avtrekksviftene skal være koblet til boligens hovedventilasjon, dette gjelder både kjøkken og bad. Endringer tilknyttet ventilasjon skal godkjennes av styret på forhånd."

Forslag til vedtak 2

Legge til i paragraf 11. "Peisvifte skal være installert i alle leiligheter som disponerer en peis. Denne skal alltid være i bruk når peisen benyttes, for å unngå røyklukt inn i andre leiligheter."

Forslag til vedtak 3

Legge til i paragraf 11. "Utstyr tilknyttet internett medfølger leiligheten. Både router og modem skal bli stående ved fraflytting."

Forslag til vedtak 4

Legge til i paragraf 11. "Original opplegg for fibernett skal ikke flyttes. Ved eventuelle endringer skal dette tilbakestilles på sameiers egen regning."

Forslag til vedtak 5

Legge til i paragraf 12. "Det er ikke tillatt å ha utendørs tepper, matter eller lignende som hindrer drenering på terrassen. Eventuelle skader som fremkommer av dette, vil utbedres på sameiers egen regning."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer blir valgt for 2 år, mens varamedlemmer blir valgt for 1 år. Valgkomitéen har gjort innstillingen som vil bli fremlagt på årsmøtet og har en fullstendig innstilling hvor alle kandidater kan bli valgt inn på nominert plass.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Othea Vikse	2022 - 2024
Styremedlem	Erik Ilsaas	2023 - 2025
Styremedlem	Afsaneh Aga Nafari	2022 - 2024
Styremedlem	Åsmund Thorbjørnsen	2023 - 2025
Varamedlem	Marit Johanne Buer	2023 - 2024
Varamedlem	Malin Karstensen	2023 - 2024
Varamedlem	Gry Kristoffersen	2023 - 2024
Varamedlem	Jan Stephan Muryn	2023 - 2024

Valgkomiteen

Reidun Ingebretsen Chapel	2023 - 2024
Eva-Kristin Lein	2023 - 2024

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 Skullerud Terrasse 1-4 S/E

Sameiet består av 48 seksjoner.

Skullerud Terrasse 1-4 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984726325, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 168/17

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

Skullerud Terrasse 1-4 S/E 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 PWC.



STYRETS ARBEID

Siden fjorårets årsmøte har styret gjennomført 11 styremøter i tillegg til regnskapsmøte, to beboermøter og jevnlig møter med styret i nabosameiet. Vi har også hatt mange møter og befaringer tilknyttet planlagt vedlikeholdsprosjekt med prosjektleder, arkitekt og bygningstekniske fagpersoner.

Styret svarer også på henvendelser fra beboere, har oppfølging mot diverse forsikringssaker og løpende dialog med nabosameiet knyttet til felles saker. Det gode samarbeidet med nabosameiet har fortsatt, og vi har endelig ferdigstilt og signert en ny avtale mellom våre to sameier, som inneholder kostnadsfordeling og kontroll av fellesområder og garasje. Vi hadde også en vellykket felles dugnad både i høst og i vår, hvor vi takker beboerne for flott innsats. Vi skal fortsette dette gode samarbeidet med naboeene fremover og ser frem til det.

Planlagt vedlikeholdsprosjekt

Styret har siden 2022 aktivt arbeidet med et vedlikeholdsprosjekt som ble initiert i 2020, for å rehabilitere blokkene i sameiet. Gjennom prosjektets gang har vi fått en god kartlegging av vedlikeholdsbehovet til sameiet og bygningenes tilstand. Utfyllende info om dette ble publisert på Vibbo i mars 2024 i forkant av beboermøtet.

Vi har siden mars 2024 rehabilitert en terrasse i 117 etter en vannlekkasje, men gjorde den fullstendig på samme måte som er planlagt å gjøre på samtlige. Dette ga bedre innsikt i oppbygning av terrasse og utbedringsbehov, som også delvis inkluderer utbedring av yttervegg på terrassesiden. I tillegg har vi tatt en ny runde med banker for å innhente bedre tilbud på lån, hvor vi også kan refinansiere eksisterende lån. Vi har nå fått nytt tilbud fra Obosbanken med et lån med totalramme på 21,6M, hvorav 19,9M av disse kan brukes på prosjektet. Dette gir oss mer mulighetsrom når det kommer til finansiering. Det vil være behov ekstra innbetalinger fra hver enkelt beboer, etter sameierbrøken.

Med mer sikkerhet i både arbeid som er nødvendig å gjennomføre, samt hvilke mulighetsrom vi har økonomisk, har vi bedt Øyvind Moen hente inn tilbud fra utvalgte entreprenører. Vi vil avholde et ekstraordinært årsmøte for å vedta hvor omfattende prosjekt vi skal gjennomføre, hvor stort låneopptak vi ønsker, samt ekstra innbetaling og evt. økte felleskostnader.

I tillegg til prosjektet vi gjennomfører nå, vil Øyvind Moen også utarbeide en vedlikeholdsplan, slik at vi har en oppdatert plan vi kan følge fremover. Dette vil være viktig for eventuelle nedjusteringer av prosjektet, slik at alt nødvendig vedlikehold vil bli gjennomført i riktig tid.

Styret takker beboere for tålmodighet og forståelse siden dette har tatt lengre tid enn forespeilet. Vi ønsker å utføre godt arbeid som er økonomisk forsvarlig, og da er godt forarbeid viktig.

Garasjeaktiviteter

Det har kommet flere økte behov i garasjen det siste året. Etter installasjon av elbilladere i fjor, har også behovet for brannvarslingsanlegg opp til boligområdene vært nødvendig. Dette er bestilt, men ikke installert enda. I tillegg til nye låser med nøkkelbrikker, etter vi hadde et innbrudd. Disse er også bestilt, og vil gi oss bedre adgangskontroll, ved at mistede brikker kan deaktiveres.



På sikt må vi også bytte til LED lys i garasjen, etter lysrørstoff blir forbudt å selge. På grunn av de andre kostnadene, har vi utsatt denne til neste år og kjøpt inn nok lysrør til at det holder ut året. Alle disse tingene, i tillegg til generell prisøkning, gjorde at garasjekostnaden ble økt til 600kr per garasje plass.

Ny leverandør for vaktmester

Etter vi gjorde en grundig kartlegging med nabosameiet i fjor for behov, har vi byttet til Vaktmester Andersen. Dett var etter den første leverandøren ikke leverte etter vår avtale og forventning og vi gikk for neste på lista.

HMS

Vi hadde 10 års kontroll av det elektriske anlegget i alle byggene, som ble godkjent. Vi har i tillegg tatt i bruk digitalt HMS modul på Styrerommet.

Vi testet ut en ny leverandør for årlig brannvernkontroll i 2024, Norsk Brannvern AS. De leverte en god kontroll og styret har dermed inngått en 3-årig avtale med dem.

Saker til orientering:

Garasjeregnskap

Garasjeregnskapet for seksjon 1 er ført av nabosameiets regnskapsfører og er godkjent av styret på styremøte. Regnskapet for 2023 er vedlagt årsmøteprotokollen til orientering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 1 138 824.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 Skullerud Terrasse 1-4 S/E.

Lån

Skullerud Terrasse 1-4 S/E har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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



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>.

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 204 552	2 421 792	3 457 000	3 562 000
Andre inntekter	3	132 049	20 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 336 601	2 442 292	3 457 000	3 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-10 576	-11 000	-27 000
Styrehonorar	5	-85 000	-75 000	-75 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-103 353	-99 363	-106 000	-107 500
Konsulenthonorar	7	-192 367	-78 649	-10 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-900 140	-221 447	-15 140 000	-338 000
Forsikringer		-119 770	-108 554	-119 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-431 328	-359 670	-417 000	-506 000
Energi/fyring		-216 567	-273 584	-300 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 704	-230 300	-230 000	-118 000
Andre driftskostnader	10	-119 337	-140 180	-156 000	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 312 800	-1 605 197	-16 570 000	-1 932 500
DRIFTSRESULTAT		1 023 801	837 095	-13 113 000	1 629 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 554	4 681	2 000	0
Finanskostnader	12	-153 102	-128 858	-990 000	-1 805 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 548	-124 177	-988 000	-1 805 000
ÅRSRESULTAT		883 253	712 918	-14 101 000	-175 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		883 253	712 918		



7

Skullerud Terrasse 1-4 S/E

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52	4 071
Andre kortsiktige fordringer	13	9 659	9 223
Driftskonto OBOS-banken		1 123 159	328 309
Sparekonto OBOS-banken		304 002	495 436
SUM OMLØPSMIDLER		1 436 872	837 039
SUM EIENDELER		1 436 872	837 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-881 901	-1 765 155
SUM EGENKAPITAL		-881 901	-1 765 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 020 725	2 527 132
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 020 725	2 527 132
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 710	45 916
Leverandørgjeld		181 409	28 329
Påløpte renter		13 180	817
Påløpte kostnader		49 749	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 048	75 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 436 872	837 039
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.5.2024

Styret i Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Othea Vikse/s/

Erik Ilsaas/s/

Afsaneh Aga Nafari/s/

Åsmund Thorbjørnсен/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 698 752
Dekning infrastruktur garasje	333 000
Driftskostnader garasje	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 204 552

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	49
Elbil-ladere	132 000
SUM ANDRE INNETEKTER	132 049

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 285, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 173
Andre konsulent honorarer, prosjektadministrasjon Øyvind Moen AS	-183 094
SUM KONSULENTHONORAR	-192 367

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Borhaven Arkitekter AS, honorar rehabilitering	-255 213
Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109, ladeanlegg garasje	-404 092
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-659 305
Drift/vedlikehold bygninger	-19 642
Drift/vedlikehold elektro	-24 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 680
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-162 646
Kostnader dugnader	-671
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-900 140

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-310 853
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-118 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-431 328

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

Lokalleie	-7 213
Container	-6 042
Driftsmateriell	-1 835
Lyspærer og sikringer	-1 184
Vaktmestertjenester	-60 344
Renhold ved firmaer	-938
Snørydding	-17 225
Gressklipping	-12 865
Andre fremmede tjenester	-1 039
Trykksaker	-1 361
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 285
Andre kontorkostnader	-429
Porto	-80
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-1 565
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 337

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 936
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINTEKTER	12 554

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 438
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-119 664
SUM FINANSKOSTNADER	-153 102

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert andel kostnader	9 659
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 659

**NOTE: 14****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 verdøkninger 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-2 638 842	
Nedbetalt tidligere	1 941 906	
Nedbetalt i år	394 589	
		-302 347

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-2 383 657	
Nedbetalt tidligere	553 461	
Nedbetalt i år	111 818	
		-1 718 378

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 020 725
------------------------------------	--	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Vår hjemmeside har denne adressen: vibbo.no/skullerud-terrasse-1-4-se

Her finner dere informasjon om sameiet og egen bolig. Nyheter fra styret legges inn her og oppslag fra andre beboere. Kontaktinfo til styret og telefonnummer styremedlemmer finnes også her.

Vaktmestertjeneste

Sameiet Skullerud Terrasse 1-4 og Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109 har felles vaktmestertjeneste. Det er Vaktmester Andersen som utfører denne tjenesten. Kontaktinfo til vaktmester står på Vibbo, i tillegg har vaktmester egen postkasse i JSV 117 og oppdrag kan meldes direkte der eller på SMS.

Nøkler/skilt

Nøkler (systemnøkler) kan bestilles hos styret. Nye postkasseskilt bestilles av beboer via posten.

Forsikring

Bygningen er forsikret i Tryg Forsikring. Ved innmelding av skade på bygning kan sameier kontakte Obos Forsikringsavdeling direkte. Da vil skaden bli registrert og takstmann rekvirert. Styret vil bli løpende orientert fra Obos Forsikring. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

- Telefon: 22 86 55 00
- E-post: forsikring@obos.no
- Forsikringsnummer: 2013 11641 11
- Kundennummer: 5456/Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har avtale med Brannkontroll Norge om årlig kontroll av brannsikringsutstyr.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektriske anlegg.



Elbil lader

Det er lagt opp infrastruktur for Zaptec elbillader i garasjen. Alle beboere som ønsker å etablere elbillader kan sende inn skjema til Smart Elektro. Priser, skjema og info om garanti ligger under temaet på Vibbo.

Internett og TV

Obos OpenNet er sameiets leverandør av fibernett og TV. Internett er inkludert i felleskostnadene og TV kan bestilles etter behov. service@opennet.no eller ringes på tlf. 21 01 61 50. Det står også mer informasjon på Vibbo.

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 Sameiet Skullerud Terrasse 1-4

Beskrivelse	Ar
Etablere fiber internett i alle boliger	2023
Ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegg	2023
Utskiftning av skillevegger i 1. egt.	2019
Nye pipetopper	2019
Nye varmekabler garasje nedkjørsel	2019
Justering glassfelt terrasser	2019
Nye nedløpsrør	2018
Fliser på gulvet i svalganger i 5. og 6. etasje	2017
Nye yttervegger i 4,5,6 etasje	2017
Fjerning av mange trær på tunet og rundt gjesteparkeringen	2017
Nye varmtvannsberedere	2014
Ny garasjeport	2013
Bytting av membran garasjetak	2011
Maling utvendig	2007
Gesims beslag	2006
Drenering garasje øvre plan	2005
Svalganger: Utbedring tak	2005
Utbedring av terrasser	2003



Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

2023 sammenlignet med 2022 Avdeling: Seksjon 1

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109
Johan Scharffenbergs vei 107-109
0694 OSLO

Inntekter		Kostnader					
476,5 k		922,6 k					
JAN	JUN	JUL	JAN	JUN	JUL		
Inntekter 2023	Inntekter 2022	Kostnader 2023	Kostnader 2022				
966 700	0	973 066	0				
	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrig	Diff %	
Annen driftsinntekt	966 700			966 700			
3600 Innkrevde felleskostnader drift	0			0			
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond	0			0			
3602 Innkrevde felleskostnader vedlikehol	0			0			
3603 Seksjon 1 - Innkrevde garasjeinntekt	240 000			240 000			
3604 Felles internet (Fiber) fra OBOS open	0			0			
3605 Innkrevde kostnader (renter og avdra	0			0			
3901 Seksjon 1 - Elbil lader system innbet	726 700			726 700			
Sum driftsinntekter	966 700			966 700			
Annen driftskostnad	974 010			974 010			
6200 Elektrisitet (måler 735999290823499	0			0			
6201 Seksjon 1 - Elektrisitet (måler 735999	74 692			74 692			
6202 Seksjon 1 - Elektrisitet elbil lader sys	-6 049			-6 049			
6324 Seksjon 1 - Vann- og avløpsavgift	5 030			5 030			
6361 Seksjon 1 - Renhold	23 412			23 412			
6371 Seksjon 1 - Vaktmestertjenester	24 066			24 066			
6610 Seksjon 1 - Drift/vedlikehold garasje	22 244			22 244			
6618 Seksjon 1 - Elbil lader system	726 700			726 700			
6703 Seksjon 1 - Honorar revisjon	9 725			9 725			
6706 Seksjon 1 - Forretningsførerhonorar	26 877			26 877			
6811 Seksjon 1 - Data/EDB kostnad	868			868			
6816 Seksjon 1 - Internett / TV	2 761			2 761			
7501 Seksjon 1 - Forsikringer	63 697			63 697			
7740 Øres avrundning	-13			-13			
Sum driftskostnader	974 010			974 010			
Driftsresultat	-7 310			-7 310			
Annen finansinntekt	944			944			
8051 Renteinntekter bank	164			164			
8052 Seksjon 1 - Renteinntekter bank	780			780			
Netto finansposter	944			944			
Resultat før skatt	-6 366			-6 366			
Ordinært resultat	-6 366			-6 366			
Udisponert overskudd/underskudd	-6 366			-6 366			
UB 2023 konto 1927	68 969,21						



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 5456 Selskapsnavn: Skullerud Terrasse 1-4 S/E

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.