



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 991 702 | 1 822 539 |
| Sum inntekter | | 1 991 702 | 1 822 539 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 1 449 906 | 1 534 094 |
| Sum kostnader | | 1 564 006 | 1 648 194 |
| Driftsresultat | | 427 696 | 174 345 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 978 | 16 434 |
| Sum finansinntekter | | 25 978 | 16 434 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 25 978 | 16 434 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 453 673 | 190 779 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 453 673 | 190 779 |
| Årsresultat | | 453 673 | 190 779 |
| Totalresultat | | 453 673 | 190 779 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 453 673 | 190 779 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 453 673 | 190 779 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 5 043 | |
| Sum fordringer | | 5 043 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 391 090 | 1 912 698 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 391 090 | 1 912 698 |
| Sum omløpsmidler | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| SUM EIENDELER | | 2 396 133 | 1 912 698 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| Sum egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| 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 | | 48 933 | 2 286 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 32 131 | 49 015 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 81 064 | 51 302 |
| Sum gjeld | | 81 064 | 51 302 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 396 133 | 1 912 698 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408042

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 991 702 | 1 822 539 |
| Sum inntekter | | 1 991 702 | 1 822 539 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 1 449 906 | 1 534 094 |
| Sum kostnader | | 1 564 006 | 1 648 194 |
| Driftsresultat | | 427 696 | 174 345 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 978 | 16 434 |
| Sum finansinntekter | | 25 978 | 16 434 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 25 978 | 16 434 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 453 673 | 190 779 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 453 673 | 190 779 |
| Årsresultat | | 453 673 | 190 779 |
| Totalresultat | | 453 673 | 190 779 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 453 673 | 190 779 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 453 673 | 190 779 |



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 5 043 | |
| Sum fordringer | | 5 043 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 391 090 | 1 912 698 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 391 090 | 1 912 698 |
| Sum omløpsmidler | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| SUM EIENDELER | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |



| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 2 315 070 | 1 861 396 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 48 933 | 2 286 |
| Annen kortsiktig gjeld | 32 131 | 49 015 |
| Sum kortsiktig gjeld | 81 064 | 51 302 |
| Sum gjeld | 81 064 | 51 302 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 396 133 | 1 912 698 |



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

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 2023

8178 Sameiet Skrabben 1





Til seksjonseierne i Sameiet Skrabben 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 i Oppsal Samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Sameiet Skrabben 1 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Skrabben 1
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 i Oppsal Samfunnshus**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forprosjekt balkonger
- B) Utmelding fra SSB
- C) Overtakelse av parkeringsansvar
- D) Endring av husordensregler
- E) Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



STYRETS ÅRSBERETNING 2022/23 Sameiet Skrabben 1

Tillitsvalgte

På heldigitalt sameiermøte 4. mai 2022 fikk styret følgende styresammensetning;

| | | |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| Håvard Hasli | styreleder | til 2023. |
| Kenneth Lading | styremedlem | til 2023. |
| Samir Zeljkovic | styremedlem | til 2024 (ikke på valg). |
| Geir Strand | vara | til 2024 (ikke på valg). |

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS.

Forvaltning av fellesarealer

Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) leverer vaktmestertjenester via ISS. Denne avtalen ble endret til Oppsal Vaktmestersentral fra 1. april 2023. SSB leverer brøyting via Komplett vedlikehold frem til Oppsal Vaktmestersentral overtar. Renhold Senter AS leverer renholdstjenester/trappevask.

Energikostnadene har i perioden økt betraktelig og styret ser behov for å gjennomføre en energikartlegging, slik at vedlikeholdstiltak kan sees i sammenheng med energisparing. Det vil også bli sett på mulighet for energiproduksjon. Kartleggingen og en rekke av de mulige tiltakene er stønadsberettiget fra Enova og kommunen. En rekke av de store vedlikeholdstiltakene vil derfor settes på vent frem til resultatet fra kartleggingen foreligger og en ny vurdering av fremdrift kan gjøres.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Skrabben 1 i Oslo kommune med gnr. 144, bnr. 1281. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, polisenummer 79420589.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Fått SSB til å finansiere og deretter gjennomført krattrydding i skråning.
- Satt opp juletrær over inngangene.
- Velferdskomiteen har arrangert sommerfest og lystenning med gløgg.
- Arrangert dugnad vår og to-tre runder med fordeling av plenjord.
- Utbedret lekkasje ved ventilasjonsrør C-oppgangen.
- Vedlikeholdt og lagt ut informasjon på nettsiden.
- Fulgt opp vedlikeholdsplanen, utsatt noe som følge av neste punkt.
- Forberedt energikartlegging.
- Skiftet ut lysarmatur utenpå søppelrommene.
- Bygget grill



- Gjennomført ett møte med parkeringskomité/oppfølging forrige årsmøte.

Det ble etter årsmøtet 2021 vurdert at heldigital gjennomføring ikke er helt moden for permanent innføring. Det foreligger enkelte mangler som løsningen ikke støtter, slik som benkeforslag av kandidater til styret og risiko for misforståelser rundt avstemming. Styret har derfor valgt å fortsette med fysiske møter, nå som koronasituasjonen er under kontroll.

Overdragelser

Det har vært 2 overdragelser i perioden (B- og D-oppgangen).

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene siden 1. januar 2022. Det må som følge av høy prisstigning påregnes at dette kan bli nødvendig etterhvert. Sameiet har mottatt strømstøtte, noe som har hjulpet, samt at omleggingen av varmtvannsbereder fra parallell til seriell har redusert effektpådraget noe.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 453 673. Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Overskuddet pr. 31. desember 2022 er tillagt egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

SSB

Årsberetningen for Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) er vedlagt innkallingen.

Oslo, 17. april
2023

Håvard Hasli
Styreleder

Kenneth Lading
Styremedlem

Samir Zeljkovic
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at større vedlikehold som var planlagt i 2022 ikke har vært gjennomført. Det var planlagt drenering, nytt nøkkelsystem, vask og maling av oppganger.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 315 070.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold som omfatter mosefjerning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skrabben 1.



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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skrabben 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skrabben 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Morzart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DB15X-1UU0B-18JZ4-XFYOS-FWUQC-5CH1Q



SAMEIET SKRABBen 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 980 000 | 1 813 056 | 1 980 000 | 1 980 000 |
| Andre inntekter | 3 | 11 702 | 9 483 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 991 702 | 1 822 539 | 1 980 000 | 1 980 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 530 | -6 579 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -78 840 | -76 395 | -78 300 | -81 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 185 | -137 977 | -100 000 | -105 000 |
| Kontingenter | | 0 | -2 050 | -2 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -163 470 | -65 208 | -536 000 | -231 000 |
| Forsikringer | | -124 604 | -115 662 | -121 500 | -137 000 |
| Festeavgift | | -82 064 | -82 066 | -82 000 | -82 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -217 262 | -320 745 | -331 000 | -262 220 |
| Kostnader sameie | | -268 678 | -260 464 | -261 000 | -270 000 |
| Energi/fyring | | -220 096 | -214 034 | -300 000 | -220 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 120 | -143 520 | -143 520 | -143 520 |
| Andre driftskostnader | 10 | -137 058 | -109 395 | -115 500 | -118 650 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 564 006 | -1 648 194 | -2 199 920 | -1 779 490 |
| DRIFTSRESULTAT | | 427 696 | 174 345 | -219 920 | 200 510 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 25 978 | 16 434 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 25 978 | 16 434 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 453 673 | 190 779 | -219 920 | 200 510 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 453 673 | 190 779 | | |



SAMEIET SKRABBen 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 043 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 479 601 | 609 733 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 911 489 | 1 302 965 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| SUM EIENDELER | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 315 070 | 1 861 396 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 31 984 | 17 035 |
| Leverandørgjeld | | 48 933 | 2 287 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 147 | 31 980 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 81 064 | 51 302 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 396 133 | 1 912 698 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.4.2023
Styret i Sameiet Skrabben 1

Håvard Hasli/s/

Kenneth Lading/s/

Samir Zeljkovic/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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 836 480 |
| TV/bredbånd | 143 520 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 980 000 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Automatpenger | 10 700 |
| Salg av nøkler | 1 002 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 11 702 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 100 |

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 185 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 185 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -99 598 |
| Drift/vedlikehold VVS | -38 864 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 735 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -313 |
| Kostnader dugnader | -961 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -163 470 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -130 033 |
| Feieavgift | -8 550 |
| Renovasjonsavgift | -78 680 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -217 262 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -5 792 |
| Driftsmateriell | -3 876 |
| Renhold ved firmaer | -100 688 |
| Andre fremmede tjenester | -1 240 |
| Trykksaker | -2 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 415 |
| Andre kontorkostnader | -1 645 |
| Porto | -60 |
| Kontingenter | -2 650 |
| Bank- og kortgebyr | -3 022 |
| Velferdskostnader | -16 669 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -137 058 |



14

Sameiet Skrabben 1

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 322 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 961 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 531 |
| Andre renteinntekter | 13 164 |
| SUM FINANSINTEKTER | 25 978 |

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Fakturagebyr | -147 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -147 |



Saker fra forrige årsmøte

I årsmøtet 2022 ble det besluttet å utsette sak om «Avvikling av forvaltningsavtale og engasjement av SSB». Det er avholdt ett uformelt møte den 7. februar 2023 hos Viken, hvor et utvalg bestående av Ola Viken, Samir Zeljkovic, Jon Tverberg, Geir Håkon Strand og Håvard Hasli deltok.

Tverberg tok på seg å finne frem historikk rundt Søndre Skøyen Boligstiftelse, for å gi et bedre bilde av hvordan konstellasjonen var tiltenkt. Dette arbeidet nærmer seg ferdig per april 2023.

Det ble i møtet diskutert betydningen av eiendomsgrenser og at sameiets selvråderett «trumfer» eventuelle andre forhold. Denne oppfatningen er også å finne i de historiske dokumentene, hvor blant annet styreformen er lagt opp til at vedtak i de enkelte sameier ikke skal kunne overstyres av «et stort fellesmøte» blant de andre sameiene i SSB.

Det ble fra Viken satt spørsmål ved om SSB har gått litt for langt i å sette fellesregler for området, eksempelvis med hensyn til parkeringsregler og forvaltning. Her finnes ikke et fasitsvar, men det kan argumenteres med at like løsninger er enklere å forvalte. Dette kan videre ha gitt opphav til en forståelse av at disse reglene skal være gjeldende for alle, uavhengig av hva de ulike sameiene har besluttet.

Sak E i årsmøte 2022, om endring et punkt om parkering i husordensreglene, vil tydeliggjøre dette.

Forslag til endring av ordlyd i Husordensreglenes punkt 3, første setning. «Sameiet beslutter hvilke regler som gjelder for forvaltning og bruk av sameiet sine leie- og gjesteplasser.

I praksis vil dette bety at styret benytter SSB til forvaltning av parkeringsplassene på Sameiets eiendom og gjenbruker regelverket utgitt av SSB til dette formålet.

Vedrørende spørsmålet om Skrabben 1 skal melde seg ut av SSB. Styret ser ingen åpenbar oppside ved å tre ut av et fellesskap som fungerer. Saken bør derfor avsluttes.



Innkommne forslag

A Forprosjekt balkonger

Forslagstiller: Tone Sussly

Jeg ønsker å fremme et forslag på et forprosjekt for utbygging av balkongene. Tiden begynner å nærme seg for rehabilitering av fasadene og i den forbindelse hadde det vært en god anledning på å se på en utvidelse av våre balkonger. Disse er i dag små sett med nåtidens øyne og en utvidelse hadde både høyt verdien på våre leiligheter og gjort disse mere brukervennlige.

Kostnadsrammen kan fastsettes av årsmøtet. Denne bør og inneholde en mulig finansieringsplan med litt ulike muligheter.

Forslag til vedtak:

Jeg ønsker at årsmøtet skall stemme over att styret får mandat att igangsette forprosjektet og sette ihop en arbeidsgruppe, hvis de er behov for det.

Styrets innstilling

Per april 2023 pågår det arbeid med å få på plass en avtale om energikartlegging av sameiet. Resultatet fra denne vil påvirke både vedlikeholdsplanen og mulige tiltak. Det fremstår derfor ikke hensiktsmessig å utrede balkonger per dette årsmøtet, men heller å ha det med som en mulighet blant løsningsforslagene for en eventuell etterisolering av vestfasaden (om dette blir et av tiltakene).

B Sak om utmelding fra SSB (sak C årsmøte 2022)

Styret viser til orienteringen gitt tidligere i dokumentet.

Forslag til vedtak

Saken avsluttes.

C Sak om overtakelse av parkeringsansvar (sak D årsmøte 2022)

Styret viser til orienteringen gitt tidligere i dokumentet og har med dette i praksis tatt tilbake ansvaret, men satt ut forvaltningen til SSB (som bestående).

SSB har i slutten av mars sendt ut forslag til ny forvaltningsavtale mellom SSB og sameiene. Det er mulig å gjøre tilpasninger i denne.

Forslag til vedtak

Sameiet presiserer forholdet mellom Sameiet og SSB vedrørende parkering i den nye forvaltningsavtalen mellom Sameiet og SSB.



D Sak om endring av husordensregler

Forslag til endring av ordlyd i Husordensreglenes punkt 3, første setning. «Sameiet beslutter hvilke regler som gjelder for forvaltning og bruk av sameiet sine leie- og gjesteplasser.

Tidligere ordlyd: «Sameiet har egne regler for forvaltning av sameiets leie- og gjesteplasser, og har utgitt eget regelverk for bruk og leie av disse».

Styrets innstilling

Forslaget endrer ikke innholdet, men setningsoppbyggingen. Forslaget anbefales vedtatt.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen kandidat

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Kenneth Lading Skrabben 1 A

Styremedlem som ikke er på valg:

Samir Zeljkovic Skrabben 1 C

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ingen kandidater

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater

I valgkomiteen for Sameiet Skrabben 1

Peter Calmar
Hilde Haraldseid-Lund



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79420589. 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.



8178 Sameiet Skrabben 1

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](mailto: oef@obos.no)

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