



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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		1 417 608	5 082 868
Sum inntekter		1 417 608	5 082 868
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	77 729
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		1 044 829	4 766 070
Sum kostnader		1 155 163	4 873 122
Driftsresultat		262 445	209 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 168	2 041
Sum finansinntekter		1 168	2 041
Annen finanskostnad		25 224	33 028
Sum finanskostnader		25 224	33 028
Netto finans		-24 056	-30 987
Ordinært resultat før skattekostnad		238 389	178 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 389	178 759
Årsresultat		238 389	178 759
Totalresultat		238 389	178 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 389	178 759
Sum overføringer og disponeringer		238 389	178 759



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		938 351	967 674
Sum varige driftsmidler		1 839 326	1 868 649
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 839 326	1 868 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 456	44 769
Sum fordringer		46 456	44 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 728	638 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 728	638 100
Sum omløpsmidler		801 184	682 869
SUM EIENDELER		2 640 510	2 551 518

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			
Udekket tap		109 954	348 343
Sum opptjent egenkapital		-109 954	-348 343
Sum egenkapital		-109 954	-348 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		564 406	720 319
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld		2 693 163	2 849 076
Sum langsiktig gjeld		2 693 163	2 849 076
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	147
Leverandørgjeld		37 552	37 437
Annen kortsiktig gjeld		19 625	13 201
Sum kortsiktig gjeld		57 301	50 785
Sum gjeld		2 750 464	2 899 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 640 510	2 551 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244099

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 608	5 082 868
Sum inntekter		1 417 608	5 082 868
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	77 729
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		1 044 829	4 766 070
Sum kostnader		1 155 163	4 873 122
Driftsresultat		262 445	209 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 168	2 041
Sum finansinntekter		1 168	2 041
Annen finanskostnad		25 224	33 028
Sum finanskostnader		25 224	33 028
Netto finans		-24 056	-30 987
Ordinært resultat før skattekostnad		238 389	178 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 389	178 759
Årsresultat		238 389	178 759
Totalresultat		238 389	178 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 389	178 759
Sum overføringer og disponeringer		238 389	178 759



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		938 351	967 674
Sum varige driftsmidler		1 839 326	1 868 649
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 839 326	1 868 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 456	44 769
Sum fordringer		46 456	44 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 728	638 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 728	638 100
Sum omløpsmidler		801 184	682 869
SUM EIENDELER		2 640 510	2 551 518

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	109 954	348 343
Sum opptjent egenkapital	-109 954	-348 343
Sum egenkapital	-109 954	-348 343
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	564 406	720 319
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld	2 693 163	2 849 076
Sum langsiktig gjeld	2 693 163	2 849 076
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	124	147
Leverandørgjeld	37 552	37 437
Annen kortsiktig gjeld	19 625	13 201
Sum kortsiktig gjeld	57 301	50 785
Sum gjeld	2 750 464	2 899 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 640 510	2 551 518



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM 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

5070 Skovheim Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Skovheim Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18.30 i Skovheim Allsenter

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 Skovheim 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Skovheim Boligsameie
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18.30 i Skovheim Allsenter**

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. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 31.03.2022
Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås/s/ Arild Hermod Andersen/s/ Audun Brekke/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Arne Høiås	Valgt	2021-2023
Styremedlem	Arild Hermod Andersen		2021-2023
Styremedlem	Audun Brekke		2020-2022
Varamedlem	Fred Magne Henriksen		2021-2022

Valgkomiteen

Ole Johan Bjørvik	2021-2022
May-Britt Sandmo	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Skovheim Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Skovheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883 625 102, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med adresse Lindbäckveien 43 A-F.

Sameiet har gårdsnummer 183 og bruksnummer 510.

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

Skovheim 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 PWC.



Styrets arbeid for 2021

Møter:

Det er avholdt 10 styremøter, samt 1 budsjettmøte 1 regnskapsmøte og 1 årsmøte (Digitalt).

Skriv/oppslag:

- VIBBO har blitt att i bruk som generell informasjonskilde i sameiet. 29 eiere og 4 leietagere og 1 medboer er registrert som bruker av Vibbo. Skriv om Vibbo og hvordan det vil bli brukt fremover. Skriv sendt til alle beboere.
- Skriv angående sjekk av varmtvannsberedere
- Innsamling av farlig avfall, 2 kasser for farlig avfall 1 kasse for EE-avfall
- Skilt på postkasse (Det skal brukes Trafolyte navneskilt på postkassene)
- Vår- og høstdugnad
- Elektronisk kommunikasjon med eierne i Skovheim Boligsameie - fra samtykke til reservasjon
- Opprydding i kjelleroppgangene. (Gjeldende endel "rot og søppel" i noen kjelleroppganger (E og D)
- Informasjon fra styret angående avtale med Norsk Brannvern og den årlige sjekken av brannvarslere og skumapparater.

Generelt vedlikehold:

- Gartner har utført klipping av hekk, vår og sommer
- Ikke fungerende vifte oppgang D utbedret. Defekt trafo i styringen av ventilasjonsvifte skiftet.
- Dørstopper oppgang A er utbedret.
- Vaskeriet er vasket og rengjort av firma Oslo kollegaene.
- Hagespesialisten lagt ut mer bark mellom blokk og hekk
- Sluk utenfor inngang D rensed og utbedret (for vannet renner ikke ned)
- Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.
- Garasjeporten reparert etter at den ble påkjørt og ødelagt (Garasjeport kost er erstattet av de som kjørte og ødela porten)
- 4 brannslukningsapp samt 2 nødlys er utplassert i garasjen (Kost dekket av garasjelaget)
- Trafikkspil monterert utenfor garasjen (Kost dekket av garasjelaget)
- 2 Konteinere satt opp for innsamling av farlig avfall
- Utbedret lås i Oppgang B. (nøkkel brukket i nøkkelhull) C
- Utbedret varmekabel feil i bad Forsikringskade. Oppgang A (Egenandel dekket av sameier
- Lys i alle oppganger sjekket opp og feil og mangler utbedret.
- Alle som hadde loniske røykvarslere i soverom har fått tilbud om ny røykvarslere.
- Årlig service av ytterdører gjennomført av Dormakaba AS
- Reparasjon ringeklokke oppgang E
- Norsk Brannvern utført årlig sjekk av røykvarslere

BESKYTTET



Planlagt vedlikehold i 2022:

- Generelt. Det planlegges ingen større vedlikehold på bygget for 2022
- Maling og snekkerarbeider på balkongene
- Rensing av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør
- Innkjøp av skumapparater 1 til hver leilighet. (De sameiet har er utgått på dato)

BESKYTTET



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 1 417 608 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 155 163.

Dette er ca kr 311 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjetterte vedlikeholdsarbeider på balkongene på kr 250 000 ikke ble gjennomført etter planen.

Resultat

Årets resultat på kr 238 389 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 155 913 for året og gir således sameiet en økning i oppsparte midler med kr 82 476.

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 743 883 og holder et godt nivå.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 400 000 til større vedlikehold som omfatter maling og snekkerarbeider på balkongene. Styret har også budsjettet med innkjøp av nye skumapparater.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe økte energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 7 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovheim Boligsameie.

Lån

Skovheim Boligsameie har lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

Innkrevning til dekning av internett og kabel-tv er regulert opp med kr 11 for å imøtekomme prisregulering hos leverandør.

I 2021 var det ingen innkreving til garasjene da disse var under rehabilitering. Arbeidene er ferdigstilt og fra 01.01.22 er innkrevningen satt til kr 222 for plasser under tak og kr 189 for de ute.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Skovheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skovheim Boligsameies årsregnskap som 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.

*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*



Uavhengig revisors beretning - Skovheim Boligsameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 608	1 418 944	1 418 000	1 485 000
Garasjer		0	3 663 924	0	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 417 608	5 082 868	1 418 000	1 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 011	-9 729	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-68 000	-70 000	-72 000
Avskrivninger	12	-29 323	-29 323	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	5	-5 545	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-106 048	-103 110	-103 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-7 793	-9 553	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 048	-200 676	-510 000	-675 000
Forsikringer		-109 931	-103 392	-110 000	-117 500
Kommunale avgifter	8	-238 525	-235 418	-237 000	-246 000
Garasjer		-721	-3 762 925	0	-90 000
Energi/fyring		-54 185	-23 915	-30 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 666	-165 776	-166 000	-173 000
Andre driftskostnader	9	-159 368	-157 055	-190 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 155 163	-4 873 122	-1 466 500	-1 779 000
DRIFTSRESULTAT		262 445	209 746	-48 500	-204 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 168	2 041	0	0
Finanskostnader	11	-25 224	-33 028	-25 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 056	-30 987	-25 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		238 389	178 759	-73 500	-224 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		238 389	178 759		

BESKYTTET



12

Skovheim Boligsameie

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	12	938 351	967 674
SUM ANLEGGSMIDLER		1 839 326	1 868 649
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		145	70
Forskuddsbetalte kostnader		46 311	44 699
Driftskonto OBOS-banken		265 642	140 893
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	9 180
Sparekonto OBOS-banken		489 086	488 028
SUM OMLØPSMIDLER		801 184	682 869
SUM EIENDELER		2 640 510	2 551 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-109 954	-348 343
SUM EGENKAPITAL		-109 954	-348 343
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	564 406	720 319
Annen langsiktig gjeld	15	2 128 757	2 128 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 693 163	2 849 076
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 294	10 571
Leverandørgjeld		37 552	37 437
Påløpte renter		124	147
Annen kortsiktig gjeld	16	1 331	2 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 301	50 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 640 510	2 551 518
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2022
Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås/s/

Arild Hermod Andersen/s/

Audun Brekke/s/

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 249 560
Kabel-tv	168 048
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 417 608

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 011

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 1 380, jf. noten om andre driftskostnader.

BESKYTTET

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 793
SUM KONSULENTHONORAR	-7 793

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 141
Drift/vedlikehold elektro	-15 516
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 606
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 819
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 967
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-194 048

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 377
Renovasjonsavgift	-90 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-238 525

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 220
Skadedyrarbeid	-20 684
Verktøy og redskaper	-2 365
Driftsmateriell	-1 344
Lyspærer og sikringer	-8 381
Vaktmestertjenester	-102 083
Renhold ved firmaer	-2 000
Kontor- og datarekvisita	-1 152
Trykksaker	-1 921
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 380
Andre kontorkostnader	-36
Porto	-2 300
Bankgebyr	-3 216
Velferdskostnader	-287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 368

BESKYTTET

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 058
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
SUM FINANSINNTEKTER	1 168

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 154
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-25 224

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2002	1 466 165
Avskrevet tidligere	-498 491
Avskrevet i år	-29 323
	938 351
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	938 351

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-29 323****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.

BESKYTTET

**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 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	879 681
Nedbetalt i år	155 913
	-564 406
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-564 406

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg -2 128 757

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 128 757**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg sameier, refunderes i 2022 -1 331

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 331



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Kurt Reidar Bye, Lindbaeckveien 43 F

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Eva Engemobakken, Lindbaeckveien 43 B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

May-Britt Sandmoe, Lindbaeckveien 43 A

Ole Johan Bjørvik, Lindbaeckveien 43 A

I valgkomiteen for Skovheim Boligsameie

Ole Johan Bjørvik

May-Britt Sandmo

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styret

I hver oppgang står det oppslag som viser medlemmer av styret.

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.

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

Sameiet har en totalavtale med Oslo Kollegaene AS (tidligere llas AS) som også inkluderer strøring og håndmåking rundt inngangspartiene. De kan kontaktes på telefon 23 16 76 50.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i Skovheim Garasjeanlegg

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles via styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren mellom C og D. Vaskeriet er gratis skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655936. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skovheim Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Rehabilitering av garasjeanlegget
Reparasjon av tak (oppgang D)
Installert snøfanger på tak over oppgang C
- 2019 Internkontroll av el-anlegg av ekstern kontrollør
Utskifting og maling av vertikale stolper
- 2018 Skiftet vinduer i alle oppganger
Oppgradert søppelromsdører
Oppgradering av balkonger
- 2017 Bytte av vinduer og dører
Ny vaskemaskin
Oppgradering av hekk langs gangvei
Oppgradering av veibelysning
Utbedringer av vindusoverdekning i oppgang B og D
- 2016 Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrør
Årlig sjekk av røykvarslere pluss utdeling av nye skumslokkingsapparater
Maling av vegger, himling og rekkverk i oppgangene
Ny kantstein langs nedkjørselen ved parkeringsplassen til Nordseter
Rehabilitering av området rundt sittebenken
Internkontroll av det elektriske anlegget ferdigstilt
- 2015 - 2016 Rens av ventilasjonsanlegg
- 2015 Kraftvask av gulvene i oppganger og fellesarealer
Alle seksjoner fikk nye skumapparater og batterier til røykdetektorer
Balkongkantene ble malt hvite
Asfaltering og kantstein i veistubb utenfor F
- 2014 Alle balkonger har fått nye fronter
2 nye takvifter i C og D oppgangen
- 2013 Nytt porttelefonanlegg
1 ny takvifte i E
- 2012 Installert nye brannvannsslanger og nye røykdetektorer
1 ny takvifte i F og 1 i E/F
- 2011 - 2013 Oppgradering av uteområdene ved inngangspartiene C, D, E og F
- 2011 Utarbeidet vedlikeholdsplan frem til 2022
Kjølerom avviklet
- 2010 Nytt låsesystem installert for alle utgangsdører, kjellerdører og inn til vaskeriet.
- 2009 Ny grunnmurspapp langs blokkas langside (inngangssiden)
Ferdigstilt murarbeidene på gavel mot garasje

BESKYTTET



Garasje inn her, både årsrapport og regnskap

BESKYTTET



5070 Skovheim 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:

.....

BESKYTTET



23

Skovheim Boligsameie

(Eierens underskrift)

(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET