



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 995  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅNINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

### 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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 187 055	2 437 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 187 055</b>	<b>2 437 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 726	66 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 575	13 921
Annen driftskostnad		1 074 983	1 143 796
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 166 284</b>	<b>1 223 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 771</b>	<b>1 214 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 353	16 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 353</b>	<b>16 343</b>
Annen finanskostnad		193 994	252 351
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>193 994</b>	<b>252 351</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 641</b>	<b>-236 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		842 130	978 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 825 211	4 825 211
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 221	99 796
Sum varige driftsmidler		4 922 432	4 925 007
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		309 832	249 301
Sum finansielle anleggsmidler		309 832	249 301
Sum anleggsmidler		5 232 265	5 174 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 893	34 553
Sum fordringer		37 893	34 553
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 831	345 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 831	345 942
Sum omløpsmidler		542 723	380 495
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 583 210	6 425 340
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 583 210</b>	<b>-6 425 340</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 579 810</b>	<b>-6 421 940</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 144 491	10 765 627
Øvrig langsiktig gjeld		1 201 940	1 201 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 346 431</b>	<b>11 967 567</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 346 431</b>	<b>11 967 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52	57
Leverandørgjeld		7 642	6 691
Skyldige offentlige avgifter		83	
Annen kortsiktig gjeld		590	2 428
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 367</b>	<b>9 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 354 798</b>	<b>11 976 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207847

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 385 995  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅNINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

**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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 187 055	2 437 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 187 055</b>	<b>2 437 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 726	66 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 575	13 921
Annen driftskostnad		1 074 983	1 143 796
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 166 284</b>	<b>1 223 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 771</b>	<b>1 214 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 353	16 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 353</b>	<b>16 343</b>
Annen finanskostnad		193 994	252 351
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>193 994</b>	<b>252 351</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 641</b>	<b>-236 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		842 130	978 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 825 211	4 825 211
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 221	99 796
Sum varige driftsmidler		4 922 432	4 925 007
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		309 832	249 301
Sum finansielle anleggsmidler		309 832	249 301
Sum anleggsmidler		5 232 265	5 174 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 893	34 553
Sum fordringer		37 893	34 553
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 831	345 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 831	345 942
Sum omløpsmidler		542 723	380 495
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 583 210	6 425 340
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 583 210</b>	<b>-6 425 340</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 579 810</b>	<b>-6 421 940</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 144 491	10 765 627
Øvrig langsiktig gjeld	1 201 940	1 201 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 346 431</b>	<b>11 967 567</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 346 431</b>	<b>11 967 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52	57
Leverandørgjeld	7 642	6 691
Skyldige offentlige avgifter	83	
Annen kortsiktig gjeld	590	2 428
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 367</b>	<b>9 177</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 354 798</b>	<b>11 976 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>



Organisasjonsnr: 950 385 995  
SKRÅNINGEN BORETTSLAG

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

Skråningen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 308





## Velkommen til årsmøte i Skråningen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/308>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skråningen Borettslag**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Tone Kågen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Tone Kågen velges som møteleder

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Kjetil Evjen som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Kjetil Evjen er valgt.



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 0308 Skråningen Borettslag.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Nørstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marthe Stiansen Ökvist

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisa K Wenneberg Kjærstad
- Torgrim Aalvik Lien

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Runar Nørstad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Skogheim

Sak 8

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Rasmus Austad Christensen
- Tove Iren Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling i oktober 2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jostein Gilberg	
Leder	Runar Nørstad (fra 15.10.21)	Vekterveien 79
Nestleder	Bjarte Skogheim	Vekterveien 43
Styremedlem	Tone Kågen	Vekterveien 77
Styremedlem	Lisa K Wennberg Kjærstad(15.10.21)	Vekterveien 85
Varamedlem	Jørgen Reitehaug Tenfjord	Vekterveien 47
Varamedlem	Marthe Stiansen Ökvist (15.10.21)	Vekterveien 65

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Varadelegert	
Runar Nørstad	Vekterveien 79

### Valgkomiteen

Tove Iren Andersen	Vekterveien 63
Rasmus Austad Christensen	Vekterveien 57

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

### Generelle opplysninger om Skråningen Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Skråningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385995, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Vekterveien 35-101 med gårds- og bruksnummer: 149/593 160/1016 og 1018

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18 481 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skråningen Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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 2 187 055.

Dette er 26 055 høyere enn budsjettet og avvik skyldes bl.a. innkreving av eiendomsskatt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 166 284.

Dette er kr 19 081 lavere enn budsjettet.

Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter har et avvik etter at beregning av samlet areal er endret. Videre at det er betalt eiendomsskatt tilsvarende det som er krevd inn fra aktuelle andeler/boliger.

### Resultat

Årets resultat på kr 842 130 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 534 356 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten ordinær drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000.

### 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 29 334, ca 23%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skråningen Borettslag.

### Lån

Skråningen Borettslag har to lån i EIKA og ett lån i OBOS-banken. De tre lånene har månedlige terminer og flytende rente på 2,25% per 17.02.22. EIKA lånene har resterende 16 og 11 års løpetid, lånet i OBOS-banken 4 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skråningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skråningen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Vedlegg 1

10 av 29  
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemius 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 - Skråningen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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, 24. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>371 318</b>	<b>346 065</b>	<b>371 318</b>	<b>534 356</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	842 130	978 050	785 635	650 575
Tilbakeføring av avskrivning	15 2 575	13 921	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -621 136	-602 612	-635 000	-636 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 0	-297 178	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-60 531	-66 928	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>163 038</b>	<b>25 253</b>	<b>150 635</b>	<b>14 575</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>534 356</b>	<b>371 318</b>	<b>521 953</b>	<b>548 931</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	542 723	380 495
Kortsiktig gjeld	-8 367	-9 177
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>534 356</b>	<b>371 318</b>



## SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		611 163	647 929	629 016	609 336
Innkrevde felleskostnader	2	1 455 192	1 372 108	1 531 984	1 601 904
Garasjer	10	118 500	120 600	0	0
Andre inntekter	3	2 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 187 055</b>	<b>2 140 637</b>	<b>2 161 000</b>	<b>2 211 240</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 726	-6 040	-9 165	-10 000
Styrehonorar	5	-68 000	-60 000	-68 000	-75 000
Avskrivninger	15	-2 575	-13 921	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 825	-4 950	-4 700	-5 200
Forretningsførerhonorar		-70 890	-69 165	-70 900	-72 665
Konsulenthonorar	7	-8 321	-13 545	-20 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-65 705	-291 551	-200 000	-250 000
Forsikringer		-131 604	-108 400	-139 800	-146 000
Kommunale avgifter	9	-404 659	-328 705	-302 000	-375 000
Garasjer	10	-91 104	-60 659	-60 000	-88 000
Energi/fyring		-750	-750	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 349	-128 788	-132 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-148 976	-130 483	-170 000	-180 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 166 284</b>	<b>-1 223 757</b>	<b>-1 185 365</b>	<b>-1 385 665</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 020 771</b>	<b>916 880</b>	<b>975 635</b>	<b>825 575</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	297 178	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 020 771</b>	<b>1 214 058</b>	<b>975 635</b>	<b>825 575</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 353	16 343	1000	0
Finanskostnader	13	-193 994	-252 351	-191 000	-175 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-178 641</b>	<b>-236 008</b>	<b>-190 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>842 130</b>	<b>978 050</b>	<b>785 635</b>	<b>650 575</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		842 130	978 050		



## SKRÅNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 995, KUNDENR. 308

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 037 900	4 037 900
Tomt		787 311	787 311
Andre varige driftsmidler	15	97 221	99 796
Øremerkede bankinnskudd	25	309 832	249 301
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 232 265</b>	<b>5 174 309</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		36 618	33 557
Andre kortsiktige fordringer	16	1 275	996
Driftskonto OBOS-banken		353 990	345 297
Sparekonto OBOS-banken		150 841	645
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>542 723</b>	<b>380 495</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	18	-5 583 210	-6 425 340
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 579 810</b>	<b>-6 421 940</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 144 491	10 765 627
Borettsinnskudd	20	965 600	965 600
Annen langsiktig gjeld	21	236 340	236 340
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 346 431</b>	<b>11 967 567</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 642	6 691
Skyldige offentlige avgifter	22	83	0
Påløpte renter		52	58
Annen kortsiktig gjeld	23	590	2 428
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 367</b>	<b>9 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 774 988</b>	<b>5 554 804</b>



7

Skråningen Borettslag

Pantstillelse	24	17 465 600	17 465 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022  
Styret i Skråningen Borettslag

Runar Nørstad/s/

Tone Kågen/s/

Lisa K Wenneberg Kjærstad/s/

Bjarte Skogheim/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 352 928
Eiendomsskatt	40 856
Leietillegg påbygg	38 808
Strøm elbil	22 600
Kapitalkostnader på IN-lån	608 707
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 456
Overført til kapitalkostnader	-611 163
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 455 192</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	2 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 780
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 392
Påløpte feriepenger	-590
Arbeidsgiveravgift	-10 964
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 726</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 68 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 825.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 321
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 321</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 402
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 017
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 950
Kostnader dugnader	-1 336
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-65 705</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 888
Vann- og avløpsavgift	-232 887
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-123 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-404 659</b>

**NOTE: 10  
GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	118 500
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>118 500</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-8 833
Snørydding/gressklipping	-28 760
Drift/vedlikehold	-1 260
Elektrisk energi	-49 850
Diverse	-2 400
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-91 103</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>27 397</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 494
Driftsmateriell	-2 357
Snørydding	-62 542
Gressklipping	-63 062
Andre fremmede tjenester	-7 387
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-690
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-148 976</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	786
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 567
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 353</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-165 118
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-18 832
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 044
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-193 994</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	2 660 600
Rehabilitering 2007-2008, fasader, utskifting vinduer, etablering boder	1 377 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 037 900</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.593, 1016 og 1018.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	170 238	
Avskrevet tidligere	-170 237	
		1
Innskudd garasje		
Kostpris	4 500	
		4 500
Garasjeanlegg		
Kostpris	128 770	
Avskrevet tidligere	-33 475	
Avskrevet i år	-2 575	
		92 720
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>97 221</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-2 575</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 275
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 275</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Negativ egenkapital	-6 259 627
Egenkapital fra IN tidligere	1 006 806
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-330 389
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-5 583 210</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	471 937	
Nedbetalt i år	73 826	
		-954 237

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	437 885	
Nedbetalt i år	101 265	
		-460 850

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 817 745	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	446 045	
Nedbetalt tidligere, IN	1 006 806	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 729 404

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 144 491</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-965 600
------------------	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-965 600</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-236 340
-------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-236 340</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-83
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-83</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-590
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-590</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	965 600
Pantelån	10 144 491
Beregnete IN-forpliktelser	676 417
<b>TOTALT</b>	<b>11 786 508</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 037 900
Tomt	787 311
<b>TOTALT</b>	<b>4 825 211</b>

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond	
Saldo 1.1.	249 301
Renter i år	590
Resultat garasjeregnskap 2020	59 941
<b>SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD</b>	<b>309 832</b>

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det har vært et forholdsvis «rolig år» med tanke på store, uforutsette utgifter eller hendelser. De siste årene har flere beboere meldt om råteskader på utvendig panel. Dette ble utbedret høsten 2021. Styret må i løpet av våren kvalitetssikre at ny kledning er malt (beboere skal selv gjøre denne jobben). I forbindelse med innrapportering av riktig areal på boligene, er det avdekket at de nyeste utebodene ikke har kommunens godkjenning (styret har godkjent oppsetting av alle uteboder). Styret jobber med å innhente formell godkjenning, også for eventuelle nye uteboder. Felleskostnadene ligger på nødvendig nivå for å dekke løpende kostnader og fremtidig vedlikehold, men styret fant det nødvendig å øke felleskostnadene med 5 prosent fra 1. januar 2022 for å fange opp pris- og kostnadsøkningen.

Styret har i perioden jobbet med disse sakene:

- Råteskader utbedret, skiftet utvendig panel (V47, V51, V55, V63, V65, V73, V77, V89)
- Dugnad vår og høst
- Brannsikkerhet – nye brannslukkere i alle boliger
- Behandlet søknader om varmepumpe, hundehold og bålpanne
- Ny topp på avfallsbrønn (papir)

Det elektriske anlegget i garasjene (på begge sider av veien) må oppgraderes for å tilfredsstille fremtidig behov for lading av elbiler. Styret jobber med å innhente tilbud på utbedring av anlegget. Parallelt med dette, ser vi naturligvis på muligheten for å få lagt inn mer strøm til garasjene, for på sikt å øke ladeeffekten. Når styret har innhentet informasjonen vi trenger, planlegger vi å innkalle til et fellesmøte der vi sammen diskuterer de ulike løsningene – før styret konkluderer. Selv om kommunen gir tilskudd, blir dette en kostbar investering for borettslaget.

Vibbo fungerer stadig bedre som borettslagets kommunikasjonskanal;

- 33 av 34 boliger har én eller flere beboere som har tatt i bruk Vibbo
- 53 beboere kan varsles på e-post – 57 på SMS

På Vibbo finner du nyttig informasjon om borettslaget og om egen bolig, og du finner opplysninger som gjelder over tid og nyheter av mer kortvarig gyldighet. I tillegg kan beboere kommunisere med styret, og de kan skrive oppslag over ting de ønsker å dele med andre. Styret får en enklere jobb med å kommunisere til beboere, innhente forslag til generalforsamling eller kandidater til valg.

Styret har totalt hatt 11 styremøter og behandlet 87 saker i styreperioden. På grunn av pandemien, har de fleste styremøtene vært digitale. Mange saker har vært oppfølgingssaker som har gått over flere møter.

I forbindelse med styreleder Jostein Gilbergs bråe bortgang 10. september 2021, er det avholdt ekstraordinær generalforsamling (digital avvikling) for blant annet å velge ny styreleder.

### Styret

Styret har e-post skråningen@styrerommet.no. Se Skråningen Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/skråningen](http://vibbo.no/skråningen) for ytterligere informasjon.

### 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.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86170572. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.** og **30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Utbedring av råteskader	
2019-2020	Maling av yttervegger	Endevegger og nordvegger
2019	Kontroll av el-tilsynet	Samtlige boliger
2018	Utskiftning av strømmålere_ Hafslund	
2018	Utbedring av vannlekkasjer	Tak, pipehatter og rundt vinduer
2017 - 2017	Kontroll og utbytting av stoppekraner	Samtlige stoppekraner i rekkene og inntil det enkelte hus kontrollert og defekte ble utskiftet
2016 - 2016	Beising av fasade på hageside	Beising av fasaden på hagesiden Anleggsgartner i skråningen og endevegger, samt fjerning av stubber
2015 - 2015	Maling av garasjer	
2015 - 2015	Nye avfallsbeholdere	Nye nedgravde avfallsbeholdere.
2013	Tekking av tak	Reparert stikkledning ved Vekterveien 75. Utbedring av lekeplass.
2012	Dreneringstiltak. Utskifting av rekkverk	
2011	Utskifting av brannvernustyr i alle	boenheter.
2010 - 2010	Dreneringstiltak	Utbedring av støttemur
2009 - 2009	Skiftet tre tak, nye postkasser med mer	
2007 - 2008	Utvendig rehabilitering av fasader.	Byttet kledning, doblet isolasjon og byttet dører vinduer.
2006	Sikringssskap.	Overgang til 3-fas og trådløs måler. Utbedring av lekeplass.
2003 - 2004	Støttemurer.	
2002	Stikkveien asfaltert.	Reparert skillemurer og beiset garasjer.
2000	Maling av garasjeporter.	
1999	Maling av sydveggene av husene.	
1998	Maling av nordveggene av husene.	
1997	Nytt TV-anlegg. Nye feierstiger.	
1996	Ny lekeplass.	
1993 - 1994	Reparasjoner av piper. Noe asfaltering.	Utskifting av hovedkraner.
1992	Utbedret spillvannsledning.	
1991	Garasjebrann.	
1987 - 1988	Omtekking av tak. Nye rekkverk.	
1986	Kjøp av tomten.	
1985	Garasjer (1967/68). Nytt takbelegg.	





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.04.22

**Selskapsnummer:** 308 **Selskapsnavn:** Skråningen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Tone Kågen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kjetil Evjen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Runar Nørstad

**Styremedlem** (1 skal velges)

Marthe Stiansen Ökvist

**Varamedlem** (2 skal velges)

Lisa K Wenneberg Kjærstad

Torgrim Aalvik Lien

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Runar Nørstad

**Varadelegat** (1 skal velges)

Bjarte Skogheim

**Sak 8 Valg av valgkomite**

**Medlem** (2 skal velges)

Rasmus Austad Christensen

Tove Iren Andersen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.