



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 514 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 232	1 815 144
Sum inntekter		1 868 232	1 815 144
Kostnader			
Lønnskostnad		111 658	82 575
Annen driftskostnad		767 577	872 849
Sum kostnader		879 235	955 424
Driftsresultat		988 997	859 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11	209
Sum finansinntekter		11	209
Annen finanskostnad		35 924	64 003
Sum finanskostnader		35 924	64 003
Netto finans		-35 913	-63 794
Ordinært resultat før skattekostnad		953 084	795 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		953 084	795 926
Årsresultat		953 084	795 926
Totalresultat		953 084	795 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 084	795 926
Sum overføringer og disponeringer		953 084	795 926



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		14 528 386	14 528 386
Sum varige driftsmidler		14 528 386	14 528 386
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 528 386	14 528 386
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 738	
Sum fordringer		11 738	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		731 982	544 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 982	544 279
Sum omløpsmidler		743 720	544 279
SUM EIENDELER		15 272 106	15 072 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 246 177	10 293 093
Sum opptjent egenkapital		11 246 177	10 293 093
Sum egenkapital		11 248 777	10 295 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 049 770	2 850 444
Øvrig langsiktig gjeld		1 858 000	1 858 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 907 770	4 708 444
Sum langsiktig gjeld		3 907 770	4 708 444
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 586	61 132
Leverandørgjeld			7 396
Skyldige offentlige avgifter		403	
Annen kortsiktig gjeld		54 569	
Sum kortsiktig gjeld		115 558	68 528
Sum gjeld		4 023 328	4 776 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 272 106	15 072 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224716

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 514 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 232	1 815 144
Sum inntekter		1 868 232	1 815 144
Kostnader			
Lønnskostnad		111 658	82 575
Annen driftskostnad		767 577	872 849
Sum kostnader		879 235	955 424
Driftsresultat		988 997	859 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11	209
Sum finansinntekter		11	209
Annen finanskostnad		35 924	64 003
Sum finanskostnader		35 924	64 003
Netto finans		-35 913	-63 794
Ordinært resultat før skattekostnad		953 084	795 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		953 084	795 926
Årsresultat		953 084	795 926
Totalresultat		953 084	795 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 084	795 926
Sum overføringer og disponeringer		953 084	795 926



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		14 528 386	14 528 386
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 528 386	14 528 386
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 738	
Sum fordringer		11 738	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 982	544 279
Sum omløpsmidler		743 720	544 279
SUM EIENDELER		15 272 106	15 072 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 246 177	10 293 093



Sum opptjent egenkapital	11 246 177	10 293 093
Sum egenkapital	11 248 777	10 295 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 049 770	2 850 444
Øvrig langsiktig gjeld	1 858 000	1 858 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 907 770	4 708 444
Sum langsiktig gjeld	3 907 770	4 708 444
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	60 586	61 132
Leverandørgjeld		7 396
Skyldige offentlige avgifter	403	
Annen kortsiktig gjeld	54 569	
Sum kortsiktig gjeld	115 558	68 528
Sum gjeld	4 023 328	4 776 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 272 106	15 072 665



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD 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

3192 Skallestad Borettslag





Til andelseierne i Skallestad Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22.mars 2022 kl. 18.00 på Oserød skole..

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skallestad Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



3192 Skallestad Borettslag

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)



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skallestad Borettslag
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. 18.00 på Oserød skole..

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 10. mars.2022
Styret i Skallestad Borettslag

Lilly Anne Eriksen /s/ Heidi Marthinsen/s/ Terje Skovly /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lilly Anne Eriksen	Skallestadveien 33 D
Styremedlem	Heidi Marthinsen	Skallestadveien 27 C
Styremedlem	Terje Skovly	Skallestadveien 35 B
Varamedlem	Bjørn Isaksen	Skallestadveien 27 A
Varamedlem	Ivar Georg Knudsen	Skallestadveien 35 C
Varamedlem	Gry Heidi Madsen	Skallestadveien 31 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lilly Anne Eriksen Skallestadveien 33 D

Varadelegert

Katrine Reichel Eia Skallestadveien 33 C

Valgkomiteen

Simen Gallefoss Skallestadveien 29 F
Mona Hørven Lesteborg Skallestadveien 31 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skallestad Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Skallestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946514292, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Skallestadveien 27 A-F

Skallestadveien 29 A-F

Skallestadveien 31 A-F

Skallestadveien 33 A-D

Skallestadveien 35 A-D

Gårds- og bruksnummer:

46 338

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

Skallestad Borettslag har en ansatt.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter og behandlet disse sakene:

Byttet Flexit filter i alle leilighetene
Gjennomført dugnad og hyggelig pølsefest på fellesterrassen
Høytrykkspytt fellesterrassen
Oppgradert fellesterrassen med bålpanne og nye havemøbler
Div speil og skilt montert : 2 «barn leker» og 1 «møteplass ved evakuering»
Gjerde satt opp utenfor bodene i hus nr 33
Div vedlikehold v/ Torkel bygg
Budsjettmøte med Obos
Byttet/oppgradert modem/internett
Bytte av batterier i røykvarslere + sendt egenmeldingsskjema til alle
Fjernet tre i svingen ned mot garasjene for bedre sikt
Satt opp nye skilt på parkeringsplassen, merket opp nye plasser
Fjernet sandkasse utenfor bygg 35
Oppdatert husordensregler og sendt ut på vibbo
Befaringsrunde med Frode Larsen, Obos
Sak vedr avfallshåndtering. Fjernet de små containerne.
Besvarelser av henvendelser fra beboere

Planer fremover:

Tilrettelegging for el bil lading
Nytt felles postkassestativ
Renovering av alle byggene; tak, maling
Nytt Flexit anlegg i alle leilighetene som har gammelt anlegg
Oppfølging etter befaringsrunde med Frode Larsen/Obos

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 868 232**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-879 235**.

Resultat

Årets resultat på kr **953 084** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **628 162** 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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skallestad Borettslag.

Lån

Skallestad Borettslag har lån i Husbanken og Obos Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skallestad Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skallestad Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J2WKA-CNU05-3Y3U6-XDQ02-XDOBB-HUSFV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 17:29:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J2WKA-CNU05-3Y3U6-XDQ02-XDOBB-HUSFV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SKALLESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		475 751	476 626	475 751	628 161
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		953 084	795 926	791 249	650 887
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-800 674	-796 800	-801 000	-801 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		152 410	-874	-9 751	-150 113
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		628 162	475 751	466 000	478 048
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		743 720	544 279		
Kortsiktig gjeld		-115 558	-68 528		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		628 162	475 751		



SKALLESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 868 232	1 815 144	1 868 000	1 868 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 868 232	1 815 144	1 868 000	1 868 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 658	-7 575	-29 375	-36 260
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-4 988	-4 843	-4 900	-5 200
Forretningsførerhonorar		-109 705	-107 030	-109 170	-112 448
Konsulenthonorar		0	-5 040	-3 000	-3 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	6	-165 201	-187 804	-192 500	-325 500
Forsikringer		-88 948	-87 634	-85 551	-92 505
Kommunale avgifter	7	-355 164	-373 452	-384 655	-385 000
Energi/fyring		-15 757	-13 118	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-79 170	-116 600	-116 600
Andre driftskostnader	8	-22 614	-9 559	-18 800	-13 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-879 235	-955 424	-1 040 751	-1 186 113
DRIFTSRESULTAT		988 997	859 720	827 249	681 887
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11	209	0	0
Finanskostnader	10	-35 924	-64 003	-36 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 913	-63 794	-36 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		953 084	795 926	791 249	650 887
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		953 084	795 926		

**SKALLESTAD BORETTSLAG**
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 228 386	14 228 386
Tomt		300 000	300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 528 386	14 528 386
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	11 738	0
Driftskonto OBOS-banken		331 767	544 075
Sparekonto OBOS-banken		400 215	204
SUM OMLØPSMIDLER		743 720	544 279
SUM EIENDELER		15 272 106	15 072 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		11 246 177	10 293 093
SUM EGENKAPITAL		11 248 777	10 295 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 049 770	2 850 444
Borettsinnskudd	14	1 858 000	1 858 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 907 770	4 708 444
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 396
Skyldige offentlige avgifter	15	403	0
Påløpte renter		725	1 269
Påløpte avdrag		59 861	59 863
Annen kortsiktig gjeld	16	54 569	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 558	68 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 272 106	15 072 665
Pantstillelse	17	15 516 000	15 516 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 14.2.2022

Styret i Skallestad Borettslag

Lilly Anne Eriksen/s/

Heidi Marthinsen /s/

Terje Skovly /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.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 826 232
Garasjeleie	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 860
Arbeidsgiveravgift	-13 798
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 658

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 75 000.

I tillegg har styret fått dekket valgforbredelseskurs for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 988.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 201

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-355 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 164

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 665
Verktøy og redskaper	-6 490
Driftsmateriell	-7 256
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-372
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 614

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
SUM FINANSINNTEKTER	11

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 655
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 269
SUM FINANSKOSTNADER	-35 924

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1992	14 528 386
Utskilt tomteverdi	-300 000
SUM BYGNINGER	14 228 386

Tomten ble kjøpt i 1992.
Gnr.46/bnr.338

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

0	11 738
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 738

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 1993	-11 970 000	
Nedbetalt tidligere	10 354 063	
Nedbetalt i år	718 198	
		-897 739

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-1 432 000	
Nedbetalt tidligere	197 493	
Nedbetalt i år	82 476	
		-1 152 031

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 049 770
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-1 858 000
----------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 858 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-403
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-403
---	-------------

NOTE: 16

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 860
Påløpte kostnader	-51 709
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 569

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 858 000
Pantelån	2 049 770
Påløpte avdrag	59 861
TOTALT	3 967 631

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

Bygninger	14 228 386
Tomt	300 000
TOTALT	14 528 386



Annen informasjon om borettslaget

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599237. 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 slukkeutstyr 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



**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.