



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 196 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 782	2 793 916
Sum inntekter		1 907 782	2 793 916
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	17 115
Annen driftskostnad		373 836	362 075
Sum kostnader		402 362	379 190
Driftsresultat		1 505 420	2 414 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 759	3 600
Sum finansinntekter		10 759	3 600
Annen finanskostnad		367 470	241 916
Sum finanskostnader		367 470	241 916
Netto finans		-356 711	-238 316
Resultat før skattekostnad		1 148 710	2 176 410
Årsresultat		1 148 710	2 176 410
Totalresultat		1 148 710	2 176 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 148 710	2 176 410
Sum overføringer og disponeringer		1 148 710	2 176 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 535 956	24 535 956
Sum varige driftsmidler		24 535 956	24 535 956
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 535 956	24 535 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 544	18 101
Sum fordringer		14 544	18 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 400	451 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 400	451 796
Sum omløpsmidler		595 944	469 897
SUM EIENDELER		25 131 900	25 005 853

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 538 795	10 390 086
Sum opptjent egenkapital		11 538 795	10 390 086
Sum egenkapital		11 540 195	10 391 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 576 204	7 665 604
Øvrig langsiktig gjeld		6 930 000	6 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 506 204	14 595 604
Sum langsiktig gjeld		13 506 204	14 595 604
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 212	1 785
Leverandørgjeld		372	568
Annen kortsiktig gjeld		31 917	16 410
Sum kortsiktig gjeld		85 501	18 763
Sum gjeld		13 591 705	14 614 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 131 900	25 005 853



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445782

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 196 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 782	2 793 916
Sum inntekter		1 907 782	2 793 916
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	17 115
Annen driftskostnad		373 836	362 075
Sum kostnader		402 362	379 190
Driftsresultat		1 505 420	2 414 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 759	3 600
Sum finansinntekter		10 759	3 600
Annen finanskostnad		367 470	241 916
Sum finanskostnader		367 470	241 916
Netto finans		-356 711	-238 316
Resultat før skattekostnad		1 148 710	2 176 410
Årsresultat		1 148 710	2 176 410
Totalresultat		1 148 710	2 176 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 148 710	2 176 410
Sum overføringer og disponeringer		1 148 710	2 176 410



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		24 535 956	24 535 956
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		24 535 956	24 535 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		14 544	18 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 400	451 796
Sum omløpsmidler		595 944	469 897
SUM EIENDELER		25 131 900	25 005 853
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		11 538 795	10 390 086



Sum opptjent egenkapital	11 538 795	10 390 086
Sum egenkapital	11 540 195	10 391 486
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 576 204	7 665 604
Øvrig langsiktig gjeld	6 930 000	6 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	13 506 204	14 595 604
Sum langsiktig gjeld	13 506 204	14 595 604
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 212	1 785
Leverandørgjeld	372	568
Annen kortsiktig gjeld	31 917	16 410
Sum kortsiktig gjeld	85 501	18 763
Sum gjeld	13 591 705	14 614 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 131 900	25 005 853



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4362

Skogtunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skogtunet 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.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Driv II - klubbhuset .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Strøkasse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skogtunet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er tilstede på møtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er tilstede på møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått, og som protokollvitne ble foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. S. 4362 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.



Sak 7

Strøkasse

Forslag fremmet av:

Lene Sunde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strøkassa ved Line er fylt med vann, ikke tett. Nesten ikke strøsand i vinter. Fint om den kan repareres og fylles helt opp med sand til neste vinter. Trolig blir den full med grusen på området, da det virker til å være mer i år enn tidligere?

Usikker på status til den andre strøkassa som er gjemt under snøen.

Styrets innstilling

Styret slutter seg til forslaget.

Forslag til vedtak

Strøkasser i god stand, iten lekkasje, med fullt av strøsand før neste vinter

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av valgkomite`

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Myklebust

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Sikkerbøl

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Nadia Karlsen Sikkerbøl



- Stian Høybråten



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut-William Lund Rustad	Gaupeveien 20	2022-2024
Styremedlem	Heidi Cathrine Ellingsrud	Bråtengrenda 39	2023-2025
Styremedlem	Hege Myklebust	Bråtengrenda 23	2022-2024
Styremedlem	Gard Sveen	Bråtengrenda 27	2023-2025
Varamedlem	Atle Sikkerbøl	Bråtengrenda 45	2023-2024

Valgkomiteen		
Stian Høybråten	Bråtengrenda 35	2023-2024
Ingunn Hast	Gaupeveien 20	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post skogtunet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skogtunet Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Skogtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887196222, og ligger i Enebakk kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 417

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.

Skogtunet Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt fem styremøter. Styret har i tillegg holdt jevnlig kontakt på e-post mv. Styret har også i år konsentrert seg om spørsmål knyttet til borettslagets drift og vedlikehold, samt ulike løpende oppgaver.

I løpet av perioden har ROAF innført ny avfallsløsning med egne beholdere for matavfall og 14 dagers tømmesyklus. Med unntak av enkelte perioder, synes styret at denne løsningen i hovedsak har fungert tilfredsstillende for borettslaget. Kapasiteten i søppelskuret blir løpende vurdert av styret. På bakgrunn av erfaringene med dagens avfallsordning, er styret av den oppfatning at eksisterende avfallsløsning i borettslaget kan fortsette inntil videre. Evt. montering av nye avfallscontainere vil medføre en stor kostnad for borettslaget som etter styrets vurdering foreløpig ikke vil være regningsvarende.

Det ble på sensommeren i fjor inngått kontrakt med ny leverandør av snøbrøytingstjenester, som styret i det vesentlige mener har fungert tilfredsstillende gjennom sesongen. På grunn av de store snømengdene i januar/februar besluttet styret bortkjøring av snø fra parkeringsplassen. Styret tar sikte på å videreføre kontrakten med eksisterende leverandør.

Mht. planlegging av større, fremtidige vedlikeholdsoppgaver, har styret i perioden innhentet ulike pristilbud på rensing av takene i borettslaget. Det vil bli gjennomført en befaring ila. våren mtp. å kartlegge tilstanden på takene og det reelle behovet for rens og vedlikehold av takene. Et slikt arbeid med rensing mv. vil ikke bli igangsatt i 2024. Styret har også hatt en gjennomgang av boligenes vedlikeholdsbehov hva gjelder dører og vinduer. Dette arbeidet vil bli videreført i vår-/sommersesongen 2024, og styret har avsatt midler i årets budsjett for de mest nødvendige utbedringer og utskiftninger av dører og vinduer i boligene.

Det ble i vinter utført omfattende trefelling i det kommunale friområdet mellom borettslaget og Idrettsveien. Styrets innstilling om å verne «skogbeltet» i umiddelbar nærhet til våre boliger ble tatt til følge, og styret er godt fornøyd med arbeidet og resultatet som på en god måte har ivaretatt borettslagets interesser, spesielt mtp på skjerming av våre boliger, veid opp mot behovet til Idrettsveien vel og de nærmeste boligene i Idrettsveien.

Styret inngikk i perioden også fellesavtale for TV og internett for borettslaget med Viken Fiber/Altibox.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Driftsinntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 074 172,- som er høyere enn budsjettert og skyldes at kapitalkostnader innkreves i takt med renteutviklingen.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 402 362,-

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak hyppige rentøkninger på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Enebakk kommune

Forbruk kaldtvann dekkes av den enkelte andelseier som faktureres eierne direkte fra Enebakk kommune.

Felles avløp er øket med 8%, og renovasjon med 10%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogtunet Borettslag.

Lån

Skogtunet Borettslag har lån i OBOS Banken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning med kr 499,- pr. mnd. fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Skogtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skogtunet Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 22		S. 4362 Årsrapport.pdf



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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 22		S. 4362 Årsrapport.pdf



SKOGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		451 134	375 930	451 134	510 443
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 148 710	2 176 410	250 900	3 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-255 790	-350 615	-283 000	-231 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-833 610	-1 750 592	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		59 310	75 203	-32 100	-228 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		510 443	451 134	419 034	282 443

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	595 944	469 897
Kortsiktig gjeld	-85 501	-18 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	510 443	451 134



**SKOGTUNET BORETTSLAG**
ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		623 260	592 412	597 996	614 112
Innkrevde felleskostnader	2	450 912	450 912	451 004	533 746
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 074 172	1 043 324	1 049 000	1 147 858
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 115	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-15 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 813	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-60 350	-58 030	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-4 350	-5 523	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-16 136	-29 297	-80 000	-100 000
Forsikringer		-46 934	-38 271	-42 000	-55 000
Kommunale avgifter	8	-213 820	-190 034	-214 000	-228 000
Energi		-3 442	-4 534	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-13 972	0	0	-76 000
Andre driftskostnader	9	-9 020	-31 013	-53 100	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-402 362	-379 190	-496 100	-614 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		671 811	664 134	552 900	533 858
Innbetalt andel fellesgjeld		833 610	1 750 592	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 505 421	2 414 726	552 900	533 858
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 759	3 600	0	0
Finanskostnader	11	-367 470	-241 916	-302 000	-394 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-356 711	-238 316	-302 000	-394 000
ÅRSRESULTAT		1 148 710	2 176 410	250 900	139 858
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 148 710	2 176 410		



**SKOGTUNET BORETTSLAG**
ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 660 000	23 660 000
Tomt		875 956	875 956
SUM ANLEGGSMIDLER		24 535 956	24 535 956
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		332	317
Forskuddsbetalte kostnader		14 212	13 553
Andre kortsiktige fordringer		0	4 231
Driftskonto OBOS-banken		142 295	121 645
Sparekonto OBOS-banken		439 105	330 151
SUM OMLØPSMIDLER		595 944	469 897
SUM EIENDELER		25 131 900	25 005 853
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	13	11 538 795	10 390 086
SUM EGENKAPITAL		11 540 195	10 391 486
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 576 204	7 665 604
Borettsinnskudd	15	6 930 000	6 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 506 204	14 595 604
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 798	16 410
Leverandørgjeld		372	568
Påløpte renter		34 397	1 785
Påløpte avdrag		18 815	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 119	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 501	18 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 131 900	25 005 853
Pantstillelse	17	23 330 000	23 330 000
Garantiansvar		0	0





Enebakk, 03. april 2024
Styret i Skogtunet Borettslag

Knut-willian Lund Rustad/s/

Gard Sveen/s/

Heidi Cathrine Ellingsrud/s/

Hege Myklebust/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto 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	450 912
Kapitalkostnader på IN-lån	610 195
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 065
Overført til kapitalkostnader	-623 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	450 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 813.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 350
SUM KONSULENTHONORAR	-4 350

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 313
Kostnader dugnader	-572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 136

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



**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-151 340
Feieavgift	-3 960
Renovasjonsavgift	-58 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-213 820

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-6 795
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 020

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 108
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	697
SUM FINANSINTEKTER	10 759

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-367 470
SUM FINANSKOSTNADER	-367 470

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	23 660 000
SUM BYGNINGER	23 660 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.93/bnr.417

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 660 357
Egenkapital fra IN tidligere	5 138 281
Egenkapital fra IN 2023	833 610
Reduksjon EK fra IN	-2 107 665
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 524 583





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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2013	-16 134 953
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 331 068
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	255 790
Nedbetalt tidligere, IN	5 138 281
Nedbetalt i år, IN	833 610
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 576 204

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2005. 6 930 000

SUM BORETTSINNSKUDD 6 930 000**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -7 119

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 119**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 930 000
Pantelån	6 576 204
Påløpte avdrag	18 815
Beregnete IN-forpliktelser	3 864 226
TOTALT	17 389 245

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 660 000
Tomt	875 956
TOTALT	24 535 956





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7441581. 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.

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01. og 30.07.** 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.

Større vedlikehold og rehabilitering





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 4362 Selskapsnavn: Skogtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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