



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Anette Bryn Hansen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 22.03.2023 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 868 410 | 1 868 232 |
| Sum inntekter | | 1 868 410 | 1 868 232 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 111 658 | 111 658 |
| Annen driftskostnad | | 1 151 601 | 767 577 |
| Sum kostnader | | 1 263 259 | 879 235 |
| Driftsresultat | | 605 151 | 988 997 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 249 | 11 |
| Sum finansinntekter | | 3 249 | 11 |
| Annen finanskostnad | | 42 204 | 35 924 |
| Sum finanskostnader | | 42 204 | 35 924 |
| Netto finans | | -38 955 | -35 913 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 566 196 | 953 084 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 566 196 | 953 084 |
| Årsresultat | | 566 196 | 953 084 |
| Totalresultat | | 566 196 | 953 084 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 566 196 | 953 084 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 566 196 | 953 084 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | | |
| Andre fordringer | | 28 013 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 013 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 556 399 | 14 528 386 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 147 361 | 11 738 |
| Sum fordringer | | 147 361 | 11 738 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 418 774 | 731 982 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 418 774 | 731 982 |
| Sum omløpsmidler | | 566 135 | 743 720 |
| SUM EIENDELER | | 15 122 534 | 15 272 106 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 600 | 2 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 600 | 2 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 11 812 373 | 11 246 177 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 812 373 | 11 246 177 |
| Sum egenkapital | | 11 814 973 | 11 248 777 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 251 892 | 2 049 770 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 885 874 | 1 858 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 137 766 | 3 907 770 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 137 766 | 3 907 770 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 60 465 | 60 586 |
| Leverandørgjeld | | 106 066 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 403 | 403 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 860 | 54 569 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 169 795 | 115 558 |
| Sum gjeld | | 3 307 561 | 4 023 328 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 122 534 | 15 272 106 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414514

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 868 410 | 1 868 232 |
| Sum inntekter | | 1 868 410 | 1 868 232 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 111 658 | 111 658 |
| Annen driftskostnad | | 1 151 601 | 767 577 |
| Sum kostnader | | 1 263 259 | 879 235 |
| Driftsresultat | | 605 151 | 988 997 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 249 | 11 |
| Sum finansinntekter | | 3 249 | 11 |
| Annen finanskostnad | | 42 204 | 35 924 |
| Sum finanskostnader | | 42 204 | 35 924 |
| Netto finans | | -38 955 | -35 913 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 566 196 | 953 084 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 566 196 | 953 084 |
| Årsresultat | | 566 196 | 953 084 |
| Totalresultat | | 566 196 | 953 084 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 566 196 | 953 084 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 566 196 | 953 084 |



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

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

Andre fordringer

| | | |
|-----------------|--------|--|
| Sum finansielle | 28 013 | |
|-----------------|--------|--|

| | | |
|---------------|--------|---|
| anleggsmidler | 28 013 | 0 |
|---------------|--------|---|

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | 14 556 399 | 14 528 386 |
|-------------------|------------|------------|

Omløpsmidler

Varer

| | | |
|-----------|---|---|
| Sum varer | 0 | 0 |
|-----------|---|---|

Fordringer

Andre fordringer

| | | |
|----------------|---------|--------|
| Sum fordringer | 147 361 | 11 738 |
|----------------|---------|--------|

| | | |
|--|---------|--------|
| | 147 361 | 11 738 |
|--|---------|--------|

Investeringer

| | | |
|-------------------|---|---|
| Sum investeringer | 0 | 0 |
|-------------------|---|---|

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | |
|---|---------|---------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 418 774 | 731 982 |
|---|---------|---------|

| | | |
|--|---------|---------|
| | 418 774 | 731 982 |
|--|---------|---------|

| | | |
|------------------|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | 566 135 | 743 720 |
|------------------|---------|---------|

| | | |
|---------------|------------|------------|
| SUM EIENDELER | 15 122 534 | 15 272 106 |
|---------------|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

| | | |
|--------------------------|-------|-------|
| Sum innskutt egenkapital | 2 600 | 2 600 |
|--------------------------|-------|-------|

| | | |
|--|-------|-------|
| | 2 600 | 2 600 |
|--|-------|-------|

Opptjent egenkapital



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 11 812 373 | 11 246 177 |
| Sum opptjent egenkapital | 11 812 373 | 11 246 177 |
| Sum egenkapital | 11 814 973 | 11 248 777 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 251 892 | 2 049 770 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 885 874 | 1 858 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 137 766 | 3 907 770 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 137 766 | 3 907 770 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 60 465 | 60 586 |
| Leverandørgjeld | 106 066 | |
| Skyldige offentlige avgifter | 403 | 403 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 860 | 54 569 |
| Sum kortsiktig gjeld | 169 795 | 115 558 |
| Sum gjeld | 3 307 561 | 4 023 328 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 122 534 | 15 272 106 |



Organisasjonsnr: 946 514 292
SKALLESTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Skallestad Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 3192





Velkommen til årsmøte i Skallestad 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:

22. mars 2023 kl. 18:00, Oserød skole.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Beboermøte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skallestad 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker Morten Lian Bakke som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Lian Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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**

Som fører av protokollen ble Morten Lian Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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. Årsrapport til styrerommet.no-258f40da-82df-44d4-8526-0e4cdf9c3481.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Jørgensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Heidi Madsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Isaksen
- Katrine Reichel Eia
- Kristin Varpe

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mona H Lesteberg
- Simen Gallefoss



Sak 8

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:

- Heidi Marthinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katrine Reichel Eia

Sak 9

Beboermøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre ønsker dialog om følgende saker etter endt årsmøte:

- Parkeringsbestemmelser.

- Markiser.

- Låneopptak.

- Varmepumpe.

Styrets innstilling

Styret ønsker beboermøte etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Godkjent



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|----------------------|
| Leder | Heidi Marthinsen | Skallestadveien 27 C |
| Styremedlem | Hege Jørgensen | Skallestadveien 27 D |
| Styremedlem | Terje Skovly | Skallestadveien 35 B |

| | | |
|------------|---------------------|----------------------|
| Varamedlem | Katrine Reichel Eia | Skallestadveien 33 C |
| Varamedlem | Bjørn Isaksen | Skallestadveien 27 A |
| Varamedlem | Gry Heidi Madsen | Skallestadveien 31 C |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

| | |
|------------------|----------------------|
| Heidi Marthinsen | Skallestadveien 27 C |
|------------------|----------------------|

Varadelegert

| | |
|---------------------|----------------------|
| Katrine Reichel Eia | Skallestadveien 33 C |
|---------------------|----------------------|

Valgkomiteen

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Simen Gallefoss | Skallestadveien 29 F |
| Mona Hørven Lesteberg | Skallestadveien 31 D |

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

Gårds- og bruksnummer:

46 338

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.

Skallestad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

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

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 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Skallestad Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UOMGH-EES3M-H42DT-06DZP-Q0S2C-PF7KA



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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 628 161 | 475 751 | 628 161 | 396 340 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 566 196 | 953 084 | 650 887 | 583 237 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -797 878 | -800 674 | -801 000 | -316 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -139 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -231 821 | 152 410 | -150 113 | 267 237 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 396 340 | 628 162 | 478 048 | 663 577 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | 566 135 | 743 720 |
| Kortsiktig gjeld | | -169 795 | -115 558 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 396 340 | 628 162 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 868 232 | 1 868 232 | 1 868 000 | 1 870 000 |
| Andre inntekter | 3 | 178 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 868 410 | 1 868 232 | 1 868 000 | 1 870 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -36 658 | -36 658 | -36 260 | -36 660 |
| Styrehonorar | 5 | -75 000 | -75 000 | -75 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 436 | -4 988 | -5 200 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -112 450 | -109 705 | -112 448 | -118 073 |
| Konsulenthonorar | 7 | -3 225 | 0 | -3 000 | -3 500 |
| Kontingenter | | -5 200 | -5 200 | -5 200 | -5 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -351 231 | -165 201 | -325 500 | -330 500 |
| Forsikringer | | -95 118 | -88 948 | -92 505 | -104 630 |
| Kommunale avgifter | 9 | -365 739 | -355 164 | -385 000 | -423 500 |
| Energi/fyring | | -16 637 | -15 757 | -16 000 | -16 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -151 659 | 0 | -116 600 | -156 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -44 906 | -22 614 | -13 400 | -12 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 263 259 | -879 235 | -1 186 113 | -1 286 763 |
| DRIFTSRESULTAT | | 605 151 | 988 997 | 681 887 | 583 237 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 249 | 11 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -42 204 | -35 924 | -31 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -38 955 | -35 913 | -31 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 566 196 | 953 084 | 650 887 | 583 237 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 566 196 | 953 084 | | |

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

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2022 | 2021 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 14 228 386 | 14 228 386 |
| Tomt | | 300 000 | 300 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 28 013 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 14 556 399 | 14 528 386 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 147 361 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 11 738 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 215 665 | 331 767 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 203 109 | 400 215 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 566 135 | 743 720 |
| SUM EIENDELER | | 15 122 534 | 15 272 106 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 26 * 100 | | 2 600 | 2 600 |
| Opptjent egenkapital | | 11 812 373 | 11 246 177 |
| SUM EGENKAPITAL | | 11 814 973 | 11 248 777 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 1 251 892 | 2 049 770 |
| Borettsinnskudd | 15 | 1 858 000 | 1 858 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 27 874 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 137 766 | 3 907 770 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 106 066 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 403 | 403 |
| Påløpte renter | | 615 | 725 |
| Påløpte avdrag | | 59 850 | 59 861 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 2 860 | 54 569 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 169 795 | 115 558 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 122 534 | 15 272 106 |
| Pantstillelse | 19 | 15 516 000 | 15 516 000 |
| Garantiansvar | | | |



Færder, 9.3.2023
Styret i Skallestad Borettslag

Heidi Marthinsen/s/

Hege Jørgensen/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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Innbetaling | 178 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 178 |

NOTE: 4**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 295, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 225 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 225 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -228 055 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 498 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -106 630 |
| Kostnader dugnader | -48 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -351 231 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -365 739 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -365 739 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 740 |
| Driftsmateriell | -34 207 |
| Andre fremmede tjenester | -322 |
| Trykksaker | -1 314 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 311 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -295 |
| Andre kontorkostnader | -289 |
| Bank- og kortgebyr | -2 428 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -44 906 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 216 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 033 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 249 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -6 483 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -35 721 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -42 204 |

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 1993 -11 970 000

Nedbetalt tidligere 11 072 261

Nedbetalt i år 718 189

-179 550

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018 -1 432 000

Nedbetalt tidligere 279 969

Nedbetalt i år 79 689

-1 072 342

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 251 892****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -1 858 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 858 000**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -27 874

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -27 874**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -403

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -403**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 860

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 860

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 858 000 |
| Pantelån | 1 251 892 |
| Påløpte avdrag | 59 850 |
| TOTALT | 3 169 742 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 14 228 386 |
| Tomt | 300 000 |
| TOTALT | 14 528 386 |



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 3192 **Selskapsnavn:** Skallestad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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