



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 764 651
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKØYENHAGEN BOLIGPARK
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 26.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 773 112	7 492 542
Sum inntekter		7 773 112	7 492 542
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	296 660
Annen driftskostnad		7 521 891	6 639 072
Sum kostnader		7 864 191	6 935 732
Driftsresultat		-91 079	556 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 389	59 070
Sum finansinntekter		126 389	59 070
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		126 389	59 070
Resultat før skattekostnad		35 310	615 880
Årsresultat		35 310	615 880
Totalresultat		35 310	615 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 310	615 880
Sum overføringer og disponeringer		35 310	615 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		446 188	100 927
Sum fordringer		446 188	100 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 425 114	3 681 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 425 114	3 681 284
Sum omløpsmidler		3 871 302	3 782 212
SUM EIENDELER		3 871 302	3 782 212

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 358 268	3 322 958
Sum opptjent egenkapital		3 358 268	3 322 958
Sum egenkapital		3 358 268	3 322 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		413 914	347 264
Annen kortsiktig gjeld		99 120	111 990
Sum kortsiktig gjeld		513 034	459 254
Sum gjeld		513 034	459 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 871 302	3 782 212



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371304

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 764 651
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKØYENHAGEN BOLIGPARK
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 992 764 651
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 773 112	7 492 542
Sum inntekter		7 773 112	7 492 542
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	296 660
Annen driftskostnad		7 521 891	6 639 072
Sum kostnader		7 864 191	6 935 732
Driftsresultat		-91 079	556 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 389	59 070
Sum finansinntekter		126 389	59 070
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		126 389	59 070
Resultat før skattekostnad		35 310	615 880
Årsresultat		35 310	615 880
Totalresultat		35 310	615 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 310	615 880
Sum overføringer og disponeringer		35 310	615 880



Organisasjonsnr: 992 764 651
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		446 188	100 927
Sum fordringer		446 188	100 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 425 114	3 681 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 425 114	3 681 284
Sum omløpsmidler		3 871 302	3 782 212
SUM EIENDELER		3 871 302	3 782 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 358 268	3 322 958
Sum opptjent egenkapital		3 358 268	3 322 958



Sum egenkapital	3 358 268	3 322 958
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	413 914	347 264
Annen kortsiktig gjeld	99 120	111 990
Sum kortsiktig gjeld	513 034	459 254
Sum gjeld	513 034	459 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 871 302	3 782 212



Organisasjonsnr: 992 764 651
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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. 5829

Skøyenhagen Boligpark Sameie



Velkommen til årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

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:

17. april 2024 kl. 18:00, Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

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.

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 valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

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

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitner foreslås -----



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. 5829 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at høsten 2023 ble svært arbeidskrevende pga. den store vannskaden 27. august og med forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter inn i 2024, foreslås et ekstra styrehonorar på kr 50 000,- ut over budsjetterte kr 300 000,-.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Skøyenhagen boligpark sameie 2024/2025

Styret i Skøyenhagen boligpark sameie fremstår som et handlekraftig og godt samkjørt styre! Det har vært et travelt år med flere presserende oppgaver hvor styret har iverksatt ulike løsnings- og forbedringstiltak.

Nå er det tid for å velge styre for perioden 2024-2025. Det skjer på årsmøtet, 17. april 2024 i Multiconsults møterom.

Valgkomiteen har gjennomført individuelle samtaler med alle i styret for å kvalitetssikre og klarlegge ønsker og behov for neste periode.

Det er blant annet et kollektivt ønske fra styrets medlemmer å styrke kapasiteten med ett styremedlem, slik at vi for 2024/25 vil ha styreleder, fire styremedlemmer og minst ett varamedlem.

Nåværende styre

Styreleder Helle Thorkildsen tar gjerne et nytt år som leder av styret, om årsmøtet ønsker det!

Styremedlem, Øyvind Tveitstul, har etter flere års iherdig og imponerende innsats for fellesskapet, takket «nei» til gjenvalg. Det samme gjør også varamedlem, Knut Anders Lia, som i sin tjenestetid har vært en verdifull og anerkjent ressurs som bidratt med sin kompetanse og arbeidskapasitet i flere prosjekter.

Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen ble på årsmøtet i 2023 valgt for to år og er dermed ikke på valg.

Valg til nytt styre for perioden 2024/2025

Årsmøtet skal velge to nye styremedlemmer og minst ett varamedlem.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2024:

- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.
- Nytt styremedlem, Harald Neple: Foreslås valgt for to år.
- Nytt styremedlem: Max Hallgren: Foreslås valgt for to år.
- Nytt varamedlem, Anders Kardash: Foreslås valgt for ett år.

Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen er – som beskrevet i avsnittet over - ikke på valg. De nye kandidatene vil bli kort presentert under årsmøtet.

Skøyen 5. mars 2024

Tore Hofstad & Leo Nygænen

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helle Thorkildsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Neple



- Maximilian M. Hallgren

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Kardash

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Tore Hofstad

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Kandidat 2:



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6
Styremedlem	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54
Styremedlem	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4
Styremedlem	Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A
Varamedlem	Knut Anders Lia	Nedre Skøyen Vei 4

NB. Idar Isaksen var styreleder frem til 7. september 2023.

Valgkomiteen

Tore Hofstad	Nedre Skøyen Vei 12
Leo Nygænen	Nedre Skøyen Vei 12

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 Skøyenhagen Boligpark Sameie

Sameiet består av 208 seksjoner.

Skøyenhagen Boligpark Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992764651, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 448

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

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden etter siste ordinære årsmøte 19. april 2023 frem til 31. januar 2024, har styret avholdt totalt 10 styremøter og behandlet mange saker også pr. e. post.

Styrets arbeid i året som ha gått

2023 har vært et innholdsrikt og hektisk år for styret, hvor første halvår har vært preget av generelt vedlikehold/ drift med fokus på terrasse-rehabilitering og ventilasjon, mens andre halvår i stor grad har vært preget av den store vannskaden 27. august, oppfølging av rehabilitering etter dette og forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholdsprosjekter inn i 2024.

Vi bor midt i et spennende utviklingsområde, så styret har parallelt brukt mye tid på å orientere oss om hva som skjer på Skøyen som har betydning for vårt flotte sameie. Informasjon og diskusjoner om dette, er tema på beboermøtene.

Terrasser

Vi startet med rehabilitering av terrasser i 2022. Dette arbeidet fortsatte i 2023. I løpet av året er 8 takterrasser og 6 markterrasser rehabilitert. Noen takterrasser må justeres noe bla. A for å lage lufting, dette er planlagt i 2024. Etter avtale med eierne planlegger vi å fortsette rehabiliteringen med de få gjenstående terrassene som er identifisert ila 2024/2025.

Ventilasjon/ Varme

Det har vært et tilbakevendende problem med røyk og matlukt i ventilasjonsanleggene. Vi har funnet noen feil underveis som er rettet, men mest sannsynlig er det feil i innjusteringen av avtrekk via bad og kjøkkenventilator i den enkelte leilighet som er årsaken til dette. Bytte av kjøkkenventilator, justering av avtrekksventiler på bad og blokkering av ventiler vil kunne endre balansen i hele oppgangen slik at ventilasjonen ikke virker som tiltenkt. Vi minner derfor om at man ikke endrer på ventilasjon eller kjøkkenavtrekk uten å ha vært i kontakt med styret. Styret vil sammen med Bjerke ventilasjon se på tiltak og en eventuell innjustering der det er nødvendig. Vi gjør også en vurdering av behovet for ventilasjonsrens, som det er 4 år siden ble gjennomført sist.

Vi har en del tilbakemeldinger fra beboere om lite eller manglende varme i radiatorer og lav temperatur på inneluft fra ventilasjonsaggregatene. Vi brukte mye av desember til å få justert så vi får nok varme når det er kaldt ute. Det har vært flere små problemer som er løst i forbindelse med dette. Blant annet shuntventiler som åpner for tilførsel av varme og justering av gjennomstrømningsventiler og pumper. Manglende varme i radiatorer viser seg å være gjennomstrømningsventilene som ikke åpner nok, dette er fortløpende løst og justert. For enkelte leiligheter har vi måtte justere grunninnstilling på noen radiatorer også.

Vi jobber med Caverion for å lage en vedlikeholdsplan som inkluderer noen tiltak for retting av feil, rens og ny innjustering. Dette tar dessverre en del lengre tid en vi hadde sett for oss da vi mangler innjusteringsprotokollen for systemet fra da eiendomsmassen ble satt opp. Denne forteller oss nøyaktig hvor mye vann og trykk på radiatorvann til de enkelte



Skøyenhagen Boligpark Sameie

leiligheter. Å lage nye er tidkrevende og kan være kostbart. Vi er i dialog med utbygger for å finne ut om de kan ha disse protokollene i sine gamle arkiver.

Vi vurderer også å få installert et automatisk rense og luftesystem slik at vi forhåpentligvis trenger å lufte systemet mindre hyppig og som mest sannsynlig vil bli mindre susing fra radiatorer.

Gjennomgang av det elektriske anlegget

Basert på innspill fra OBOS Prosjekt i tilstandsvurdering av boligmassen januar 2023, ble det gjennomført en termofotografering. Rapport i etterkant viser at alt er i orden. Dette skal gjennomføres på nytt i 2028.

Den store vannskaden 27. august

27. august gikk Hoffselven langt ut over sine bredder. Vann langt opp på gangveien, vann under Skøyen togstasjon og vi fikk mer enn 100 000 liter vann inn i kjelleren her i sameiet; hele garasjeanlegget og mer enn 90% av bod-områdene/ fellesområder med heissjakter var dekket med vann.

Takket være fantastisk innsats fra mange beboere i sameiet, klarte vi å redusere skadene så langt det var mulig.

Vann trengte inn mange steder; via lufferør i forbindelse med ventilasjonsanlegg, fra avløpsrør, pakning rundt hovedavløpsrør, via sprekker mellom gulv og vegger i garasje. Vi var ikke alene om å få vannskade i denne perioden, så det har vært krevende å få reparert skadene raskt nok. Og dette er ikke ferdigstilt ennå.

Situasjonen nå, er at vi har fått nytt ventilasjonsaggregat i nr. 12, som fortsatt er under innkjøring. Vi venter på klarsignal fra fukt-tekniker for å få lagt nytt gulvbelegg i nr 14 og få satt på plass listverk i de fleste kjellere i oppgangene. Vegger i teknisk rom for nett/ TV er skiftet ut. Det elektriske anlegget er sjekket. De fleste utelampene fungerer ikke lenger. Heisene er sjekket, her venter vi på noen deler for resterende reparasjoner.

Bjerke Ventilasjon, som er sameiets serviceleverandør for ventilasjon, fikk oppdraget å rehabilitere ventilasjonssystemene. Her gjenstår det en viktig videofotografering for å se hva som må gjøres av utbedring av ventilasjonsrørene.

VVS

Etter den store vannskaden fikk vi et tilbakeslag som førte til at en inspeksjonsluke i soilrørene løsnet. Dette er et av stedene hvor det også kom store mengder vann inn under uværet.

Sameiet har hatt tidligere tilfeller hvor soil- og avløpsrør har løsnet i forbindelse med uvær eller styrtregn som er fortløpende utbedret og forsterket. Vi har nå gått en ekstra runde for å finne andre potensielle svakheter med denne rørinfrastrukturen og har utbedret det som ble funnet å kunne utgjøre en risiko.

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

Lamper i garasje og bod-områder er i så dårlig befatning at noen smuldrer opp og faller fra hverandre. Dette er farlig, ulovlig, og det er utfordrende med dårlig belysning. Det samme gjelder utelampene, som mer eller mindre har vært ute av drift siden uværet hans og



Skøyenhagen Boligpark Sameie

styrregnet. Lampene langs gangveien har alle vannskader og er permanent skadet. Dessuten er det ikke lenger tillatt å selge lysrør som benyttes i alle sameiets gamle lamper. Vi bytter til LED lamper som har bedre holdbarhet og som bruker mindre energi. Arbeidet starter i februar og er ventet å være ferdig før sommeren.

Betongarbeid i garasjeanlegget

Flere steder i garasjen har vi funnet at det er begynt å vise tegn til skader i betongkonstruksjoner mellom vegger eller søyler og gulvet. Mye av dette kommer fra avrenning av biler og salt, men noe av dette er vanninntrengning fra grunnen utenfra, fordi kjelleren ikke er tett. Vi må derfor få utbedret disse skadene så raskt som mulig slik at vi får stoppet vann fra garasjen å trenge inn i bærende konstruksjoner og i bodområder.

Det er også en større lekkasje fra tak i garasjen mellom blokk 6 og 8. For å finne årsaken og utbedre dette må vi grave fra utsiden så fort været tillater dette. Det samme gjelder vanninntrengning mellom oppgang 10C og 12 i garasjen.

Broene

Etter mye arbeid med å finne frem i dokumentasjon fra byggeprosessen og dialog med offentlige instanser, er det konstatert at eierskapet og vedlikeholdsansvaret for de to broene tilhører sameiet. Dette var en del av utbyggingsplanen og avtalene som i sin tid ble gjort mellom kommunen og utbygger av området. Broene er i svært dårlig forfatning, dokumentert av Norsk Treteknisk Institutt våren 2023 og bekreftet i oktober. Disse må rehabiliteres tidlig i 2024 og senere legges inn i en vedlikeholdsplan med årlig oppfølging.

Brannvarslingsanlegg

Vi vurderer nytt brannvarslingsanlegg i sameiet. Årsaken er at det ikke lenger finnes reservedeler til vårt nåværende anlegg. Vi er i prosess med å få tilbud fra flere installatører før vi tar en beslutning i styret. Vi har fått tilbud fra en leverandør, venter på et tilbud fra en installatør som ha vært hos oss på befaring, og skal ha møte med en tredje installatør 31. januar. Planen er å skifte ut brannvarslingsanlegg i én oppgang først, ta vare på delene for eventuell reparasjon i andre oppganger, og så ta resten av oppgangene senere.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnett

Det nærmer seg 7 år siden dette ble gjennomført sist i sameiet. Styret har fått beskjed om at kapasiteten til avløpsrørene i noen av oppgangene er redusert.

Hvis dette blir helt tett, vil det medføre tilbakeslag av avløpsvann/ kloakk. Dette igjen kan føre til større vannskader med konsekvenser vi absolutt ikke vil ha. Derfor gjennomfører vi vedlikeholdsspyling av avløpsnett for sameiet i år og starter med nr. 10 a,b,c. De resterende oppgangene tar vi ila året, med god varslingstid.



Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Vi har avtale med Skaaret landskap å holde området pent og i orden. Avtalen gjelder i perioden mai – oktober. Dette inneholder klipping av gressplen hver uke, fjerning av gress og løvfjerning. Videre skjøtsel av slyng/klatreplanter, skjøtsel og klipp av hekk, skjøtsel av buskfelt ved at døde planter fjernes og ugress under buskene fjernes. Videre beskjæring av trær og gjødsling ut fra behov. Skaaret har også ansvar for å fjerne ugress langs fasader og gangveier, i tillegg til beplantning av blomsterkassene.

Uteområdene om vinteren

Vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet. Det inneholder snøbrøyting og strøing. Vinterberedskapen gjelder for perioden 15.10 til 15.4. Vår avtale inneholder også vårfeiing på asfaltveier og blåsing av grus fra grøntområdet etter vinterbrøyting. Vi har så store plenområder at vi ikke har behov for bortkjøring av snø. P.g.a. broenes dårlige forfatning har styret selv tatt ansvar for å snømåke og strø gangbroene denne vinteren.

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Vi hadde ingen anmerkninger etter kontrollen i 2023. Vi har kjøpt inn rundstokker og bygd disse rundt sanden under klatrestativet. Dette vil holde sanden bedre på plass, slik at sikkerheten for barna blir bedre. I sameiet leker barna over hele uteområdet. Vi har satt opp gjerde ved enden av trappene ned mot Hoffselva for å sikre at små barn ikke faller i elva. Rekkverket ble beiset sommeren 2023.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Vi rydder regelmessig langs Hoffselva gjennom året. Dette gjelder spesielt i perioder hvor elva flommer over sitt naturlige nivå. Kvister og avfall kjøres til Bygdø hageavfallsmottak og Smestad gjenvinningsstasjon. Vi har ikke felt noen store trær langs elva i 2023, men et stort tre rett ut for lekeplassen holdes under oppsikt, og det blir vurdert om felling er nødvendig til våren 2024.

Julegrantenning

Det ble ikke noen felles julegrantenning i sameiet dette året. Grunnen var at vi manglet strøm på utekontaktene etter flomproblemene tidligere på året. Vaktmester lyssatte og plasserte julegrana på plenen foran nr. 8.

Dugnad i mai

Lørdag 13. mai arrangerte vi dugnad i sameiet i strålende vær. Det var god oppslutning fra beboerne. Vi fikk utført en god opprydding, feiing og raking. Kontainer var utplassert slik at beboerne kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet. Styret stod for servering. Styret har besluttet å sette ut kontainer to ganger pr. år (vår og høst) for at beboerne lettere skal kunne få levert avfall.

Viktig oppgradering for økt brannsikkerhet

I forbindelse med dugnaden 13. mai ble det gjennomført brannøvelse i sameiet. Øvelsen var en evakueringsøvelse. Hensikten med øvelsen var å øve på å bli kjent med evakueringsveien, bli kjent med møteplassen og teste brannvarslingssystemet. Det er også viktig å få beskjed fra beboere som ikke selv kan gå ned evakueringstrappene. På beboermøtet i etterkant av årsmøtet gjennomgikk vi HMS og våre erfaringer i etterkant av brannøvelsen.



Skøyenhagen Boligpark Sameie

Vi fikk firmaet Elotec, som har levert brannvarslingsanlegget, til å foreta en framskyndet årskontroll for å sjekke ut spørsmål vi hadde i forbindelse med brannvarslingen under øvelsen. Elotec påpekte noen mangler. Disse er nå utbedret.

I tillegg har vi inngått avtale med firmaet Velux Commercial Bramo AS om å foreta en årskontroll av hele brannsikkerhetssystemet. Bramo skiftet ut alle batteriene til røyklukene i hver etasje. Det ble også påpekt mangler ved slanger til trykkføler, en trykksettingsvifte som var koblet feil og åpningsgraden/hastigheten på røyklukene. Dette er nå utbedret.

Renhold

Vi har fremdeles samme renholdsfirma som vi nå har hatt i flere år. Det blir vasket i alle oppganger hver fredag (noen ganger lørdag). Melding er sendt ut til alle at matter bør tas inn fredag, da det skal lette arbeidet med vask. Heller skal ingen ting av sko e.l. stå utenfor døren. Dette eventuelt ved evakuering da de kan snubles i.

Stort sett fornøyd. Får vi klager blir det viderefremidlet, og firmaet ordner opp.

Defigo/ nøkler og brikker

Noen utfordringer med Defigo da den av og til kobler seg ut. Dette blir raskt ordnet enten fra Defigo eller oss med reaktivering. Brikken er alltid til å stole på og kan brukes hvis Defigo ikke fungerer (ved strøbrudd bl.a.). Systemnøkkelen bestilles gjennom Styret hos R. Bergersen.

Vibbo/ Facebook

På Vibbo sendes alt av **viktighet** ut til Sameierne. **Viktig at både eiere og leietagere er på Vibbo.** Sameiet har også en FB-gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere.

Internett/ TV

Sameiets avtale med Telia nærmer seg fornyelse og vi er i en vurderingsfase om å bytte over til en løsning hvor det trekkes fiber direkte inn til alle leiligheter med en fast hastighet på 1000/1000 megabits hastighet uten TV.

Vi har en løsning i dag, Flex; a) TV-pakken & Strømming med 50 valgfrie poeng og bredbånd 200 mbit/s, b) TV-pakken & Strømming med 50+60 valgfrie poeng, c) Bredbånd 750 mbit/s.

Dagens bruksmønster i sameiet:

- 81% av beboerne benytter kollektiv hastighet 200/200 mbps i dag
- 17% av beboerne har valgt bort tv og har valgt 750 mbps istedenfor
- 2% har valgt å oppgradere kollektiv hastighet til en høyere
- Snitt TV poeng brukt er 43 av 50 poeng
- 50 beboer har valgt inn strømmetjenesten HBO for noen av poengene



Helse- miljø og sikkerhet (HMS)

Mål for HMS

Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

Ansvarsfordelingen

Styret har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i fellesrom, tekniske rom og på uteområdet.

Beboerne har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i egne boenheter.

Vernerunder

Styret går regelmessig vernerunder (april og oktober) innenfor styrets ansvarsområder. Hensikten med dette er å kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide planer med tiltak for å redusere risikoforholdene.

Etter hvert som tiltak blir utført, blir de dokumentert i HMS-modulen i Styrerommet som administreres av OBOS.

Fellesarealer

Fellesarealet omfatter trappeoppganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

På vernerunden sjekker vi om at trappeoppganger er frie rømningsveier, om garasjen ikke benyttes til lagringsplass og at tekniske rom er ryddige og godt tilgjengelige.

Diverse

Av andre saker styret har behandlet i år på oppfordring fra beboere, kan vi eksempelvis nevne disse sakene:

Vi har hentet inn tilbud og sett på søknadsprosess vedrørende innglassing av terrasser (presentert på beboermøte i september) og tilsvarende for installering av vedovner.

Vi har utarbeidet et «velkommen til sameiet»-skriv som vi sender ut til nye seksjonseiere ved overtakelse, med viktig informasjon.

Vi har hatt dialog med Multiconsult om bruk av deres gjesteparkeringsplasser ettermiddag/kveld og i helger/ helligdager, denne muntlige avtalen er fortsatt gjeldende. Som informert om på Vibbo, får man imidlertid nå raskere bot hvis tidene ikke blir overholdt (parkerings mellom kl. 1700 hverdag og kl. 0700 hverdag).

En oppfordring fra styret

For at vi skal kunne bevare Skøyenhagen Boligpark Sameie som en god plass å bo i, er det viktig at hver enkelt seksjonseier er med å holde orden. Det gjelder på å holde ganger og korridorer rene, videre å «bruke» området vi eier, slik at det ikke forringes.

Vi må alle hjelpe til å holde orden.

Til de som leier ute er det viktig at de formidler til leietagere hva som gjelder for Sameiet når det gjelder ordensregler og vedtekter. Vi kan ikke unnlate å nevne at vi ser mye merkelige ting fra leietager. Det kan ofte ha sitt opphav i dårlig informasjon fra utleier.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere å være bevisste på at vi skal bevare Skøyenhagen Boligpark som et godt sted å bo!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter.

Driftskostnadene er i tråd med budsjettet tross den store vannlekkasjen, da kostnadene forbundet med skaden er korrigert for / trukket i regnskapet siden sameiet har fått dekket reparasjonene gjennom sameiets forsikring.

Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024.

Finansinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbytte fra Gjensidige samt betydelig bedre rente på sameiets sparekonto.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 35 310** vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 358 268**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet flere større vedlikeholdsoppgaver:

- Utskifting av brannvarslingsanlegget
- Utbedring av broene pga. dårlig stand med et brodekke med mye råte
- Utskiftning av utelysene, lys i garasje, samt boder og fellesområder
- Betongrehabilitering i garasjeanlegget for å forebygge ansamling av store vannmengder. Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 Skøyenhagen Boligpark Sameie.

Lån

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene og Kabel -TV fra januar 2024: Felleskostnadene ble økt med 15 %. Kabel-TV økte med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Skøyenhagen Boligpark Sameie



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



Skøyenhagen Boligpark Sameie



Styret og forretningsførers 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskap DokumentasjonsÅret: V17VA-B3JTS-UXGOX-IBGGF-QDQDA-FN-ZK1



Skøyenhagen Boligpark Sameie

PENNEO

Signaturene i dette dokument 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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN-NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 13:11:46 UTC



Penneo Dokumentnr: kciLVT17VA-B3JTS-DX6QX-J0GG5-QDQUA-PK471

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle dig. tale signatur-data 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 betrudd 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

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/validator>



Skøyenhagen Boligpark Sameie

SKØYENHAGEN BOLIGPARK ORG.NR. 992 764 651, KUNDENR. 5829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 699 636	7 289 196	7 702 000	8 724 000
Ladeinntekter EL-bil		56 813	0	0	0
Andre inntekter	3	16 663	203 346	250 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 773 112	7 492 542	7 952 000	8 744 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-36 660	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-260 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-19 439	-18 515	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-278 585	-267 833	-280 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-169 894	-14 520	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 548 129	-2 305 632	-2 450 000	-3 800 000
Forsikringer		-462 257	-383 420	-420 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 573 115	-1 315 905	-1 512 000	-1 825 000
Energi/fyring		-618 532	-605 758	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 079 987	-974 408	-1 050 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-771 953	-753 082	-884 000	-852 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 864 191	-6 935 732	-7 858 300	-9 529 300
DRIFTSRESULTAT		-91 079	556 810	93 700	-785 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	126 389	59 070	40 000	80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126 389	59 070	40 000	80 000
ÅRSRESULTAT		35 310	615 880	133 700	-705 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 310	615 880		



Skøyenhagen Boligpark Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 841	10 065
Forskuddsbetalte kostnader		98 353	90 862
Andre kortsiktige fordringer	12	342 993	0
Driftskonto OBOS-banken		344 332	447 248
Skattetrekkskonto OBOS-banken		120	120
Sparekonto OBOS-banken		3 080 483	3 221 070
Sparekonto OBOS-banken II		180	12 847
SUM OMLØPSMIDLER		3 871 302	3 782 212
SUM EIENDELER		3 871 302	3 782 212
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 358 268	3 322 958
SUM EGENKAPITAL		3 358 268	3 322 958
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 120	112 130
Leverandørgjeld		413 914	347 264
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		513 034	459 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 871 302	3 782 212
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Helle Thorkildsen /s/

Toril G. Skougaard /s/

Øyvind Tveitstul /s/

Tim Pettersen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 423 864
Kabel-TV	1 099 072
Garasjeleie	168 000
Leie (MC parkering)	8 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 699 636

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lekkasje kjøkkenavløp	9 063
Nøkler	7 600
SUM ANDRE INNETEKTER	16 663



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 844, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 439.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-44 531
OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 175
Norsk Treteknisk Institutt	-26 188
SUM KONSULENTHONORAR	-169 894

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-862 420
Drift/vedlikehold VVS	-129 807
Drift/vedlikehold elektro	-244 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 982
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-314 567
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 956
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 548 129

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 025 708
Renovasjonsavgift	-547 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 573 115



Skøyenhagen Boligpark Sameie

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 526
Driftsmateriell	-33 475
Lyspærer og sikringer	-4 457
Vaktmestertjenester	-398 548
Vakthold	-15 067
Renhold ved firmaer	-226 295
Snørydding	-33 486
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontor- og datarekvisita	-1 050
Trykksaker	-1 403
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 844
Andre kontorkostnader	-10 524
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-5 802
Velferdskostnader	-2 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-771 953

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 816
SUM FINANSINNTEKTER	126 389

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	342 993
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	342 993



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85873047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Terrasser. Brannsikkerhet.	Rehabilitering av mark- og takterrasser. Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.
2022 - 2022	Oppganger & terrasser.	Slutføring av oppussing av trappeoppganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.
2021 - 2021	Oppussing av trappeganger og korridorer.	Maling & nye lysarmaturer med sensorer.
2020 - 2020	Asfaltering.	Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsvæien og frem til sykkelskuret.
2019 - 2019	Fasader.	Maling av alle oppganger.
2016 - 2016	Nøkkelsystem med nøkkelbrikker	Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.
2015 - 2015	Fasader.	Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.
2010 - 2010	Avfallshåndtering.	Nye søppelskur.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5829 Selskapsnavn: Skøyenhagen Boligpark Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

25 av 26

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.