



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 448 403
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 320	1 580 096
Sum inntekter		1 726 320	1 580 096
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	228 200
Annen driftskostnad		1 146 454	962 737
Sum kostnader		1 283 374	1 190 937
Driftsresultat		442 946	389 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 785	2 301
Sum finansinntekter		13 785	2 301
Annen finanskostnad			95
Sum finanskostnader		0	95
Netto finans		13 785	2 206
Ordinært resultat før skattekostnad		456 731	391 365
Ordinært resultat etter skattekostnad		456 731	391 365
Årsresultat		456 731	391 365
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 731	391 365
Sum overføringer og disponeringer		456 731	391 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		150 484	153 072
Sum fordringer		150 484	153 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 868 938	1 402 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 868 938	1 402 826
Sum omløpsmidler		2 019 422	1 555 898
SUM EIENDELER		2 019 422	1 555 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 985 942	1 529 211
Sum opptjent egenkapital		1 985 942	1 529 211
Sum egenkapital		1 985 942	1 529 211
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		20 905	18 792
Annen kortsiktig gjeld		12 575	7 894
Sum kortsiktig gjeld		33 480	26 686
Sum gjeld		33 480	26 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 019 422	1 555 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556828

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 448 403
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 923 448 403
SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 320	1 580 096
Sum inntekter		1 726 320	1 580 096
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	228 200
Annen driftskostnad		1 146 454	962 737
Sum kostnader		1 283 374	1 190 937
Driftsresultat		442 946	389 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 785	2 301
Sum finansinntekter		13 785	2 301
Annen finanskostnad			95
Sum finanskostnader		0	95
Netto finans		13 785	2 206
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		456 731	391 365
Årsresultat		456 731	391 365
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 731	391 365
Sum overføringer og disponeringer		456 731	391 365



Organisasjonsnr: 923 448 403
SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		150 484	153 072
Sum fordringer		150 484	153 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 868 938	1 402 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 868 938	1 402 826
Sum omløpsmidler		2 019 422	1 555 898
SUM EIENDELER		2 019 422	1 555 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 985 942	1 529 211
Sum opptjent egenkapital		1 985 942	1 529 211



Sum egenkapital	1 985 942	1 529 211
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	20 905	18 792
Annen kortsiktig gjeld	12 575	7 894
Sum kortsiktig gjeld	33 480	26 686
Sum gjeld	33 480	26 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 019 422	1 555 897



Organisasjonsnr: 923 448 403
SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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 2023

Skogsåsen Boligsameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 6988





Velkommen til årsmøte i Skogsåsen Boligsameie 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 16:00 og lukker 28. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6988>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Årsmøtevedtak om installering av solceller
8. Vedtektsendring vedrørende solcelleanlegg
9. Insektøyer
10. Varmepumper

Med vennlig hilsen,

Styret i Skogsåsen Boligsameie 1



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

Bent Lorentzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sebastian Steinmann og Ann Kristin Bråthen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2020 - Skogsåsen boligsameie 1.pdf
- 2. 6988 Årsrapport (uten styrets arbeid).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bent Lorentzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Helen Samuelsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Hope
- Ove Haugland Jakobsen

Sak 7

Årsmøtevedtak om installering av solceller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at årsmøtet formelt vedtar at vi godkjenner installasjon av solceller på tak. Installering av solceller krever en endring av vedtektene som utvider eiernes rettigheter til endring av felles fasade og tak. Styret ønsker at alle kostnader som påløper ved installasjon og vedlikehold av solceller faller på den enkelte. Alle ekstrautgifter sameiet får som følge av solcelleanlegget faller også på den enkelte beboer. Dette er nærmere spesifisert i vedtekstendringene i neste sak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at solceller installeres når dette er i samsvar med plan- og bygningsloven og når eventuell søknadsplikt til kommunen overholdes.



Sak 8

Vedtektsendring vedrørende solcelleanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har etter vedtak på fjorårets årsmøte utarbeidet forslag til vedtektsendringer som gir beboere mulighet til å bygge solcelleanlegg på enhetens tak.

Nytt punkt i vedtektene 2.5 Solcelleanlegg, med forskyvelse av dagens punkter 2.5 og 2.6 til 2.6 og 2.7

Beboere som ønsker det kan få styrets godkjenning til å anlegge solcelleanlegg på taket av sin eierseksjon. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig til kommunen og søknaden skal godkjennes av styret før den oversendes kommunen. Montering av solcelleanlegg medfører følgende plikter for seksjonseiere:

- Alle kostnader ved montering, drift og vedlikehold av anlegget faller på seksjonseier.
- Alle kostnader ved demontering og remontering av anlegg i forbindelse med vedlikehold av tak faller på seksjonseier.
- Alle utvidede kostnader ved vedlikehold av tak, innvendig og utvendig faller på seksjonseier.
- Alle skader på tak eller bygningen generelt som på noen måte er forårsaket av solcelleanlegget må utbedres for seksjonseiers bekostning.
- Solcelleanlegget skal holdes i forskriftsmessig stand slik at det ikke på noen måte medfører økt fare for skade på personer eller bygning.

Forslag til vedtak

Vedtektene utvides med nytt punkt 2.5 som beskrevet over.

Sak 9

Insektøyer

Forslag fremmet av:

Mariya Simon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Insekter er en viktig del av økosystemet og viktige from matproduksjonen i verden.det Det bør legges til rette for at Skogsåsen er et sted hvor også insekter kan trives.



Styrets innstilling

Forslaget kan vedtas.

Forslag til vedtak

Sameiet ønsker at styret jobber for å etablere insektsøyer, slik at vi bidrar til et godt mangfold av den lokale insektsbestanden. Sameiet ønsker også at styret viderformidler dette til de andre styrene på Skogsåsen slik at de kan gjøre lignende tiltak.

Sak 10

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Bråthen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av økende strømpriser er det mange som ser på muligheter for å senke eget strømforbruk. Selv om vi har balansert ventilasjon krever denne varme for å produsere mer varme, og en av de mest energieffektive varmekildene er varmepumpe. Sammenlignet med andre varmekilder er dette også en av de rimeligere, hvis man ser på investeringskostnaden.

Sameiet ber om at styret diskuterer mulighet for montering av varmepumpe for de som søker om dette, og at det i så fall legges føringer for plassering, støynivå, og ansvar for utbedring på bygning dersom varmepumpen ønskes fjernet i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at dette ikke vedtas. Montering av varmepumpe vil medføre støy og visuell støy på fasade og nærområder som vi tror vil være til sjenanse for beboerne, og potensiell kime til konflikt.

Forslag til vedtak

Sameiet ber om at styret diskuterer mulighet for montering av varmepumpe for de som søker om dette, og at det i så fall legges føringer for plassering, støynivå, og ansvar for utbedring på bygning dersom varmepumpen ønskes fjernet i fremtiden.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bent Jarle Lorentzen Skogsåsen 16 F

Styremedlem Benedicte Eriksen Naper Skogsåsen 16 B

Styremedlem Ann Helen Hofseth Samuelsen Skogsåsen 3F

Varamedlem Ove Haugland Jakobsen Skogsåsen 3 G

Varamedlem Christoffer Hope 16 D

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 58 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Skogsåsen 3 A-F

Skogsåsen 5 A-F

Skogsåsen 8 A-D

Skogsåsen 8 A-E

Skogsåsen 10 A-H

Skogsåsen 12 A-F

Skogsåsen 14 A-H

Skogsåsen 16 A-H

Skogsåsen 18 A-F

Gårds- og bruksnummer:

241 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av



bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Skogsåsen boligsameie 1 er nå inne i sitt fjerde driftsår, og er i over i en ren driftsfase.

Det ble i høst avholdt ekstraordinært årsmøte etter at tidligere styreleder Terje Hamnes trakk seg. Bent Lorentzen ble valgt til styreleder for ett år og Ann Helen Hofseth Samuelsen ble supplert inn som styremedlem. Begge med en periode frem til årsmøtet i 2023.

I likhet med tidligere år ble årsmøtet for 2022 gjennomført digitalt, med et digitalt beboermøte i forkant.

Dette synes styret både fungerte bra og er kostnadsbesparende, og har lagt opp til det samme i 2023.

Styret har inngått ny avtale for årlig service av ventilasjonsanlegget/Nilan. Styret var i kontakt med flere ulike leverandører, og denne gangen var det Solheim og Larsen Klima AS som hadde det beste tilbudet.

I etterkant av kontrall av ventilasjonsanleggene ble det rapportert om tette luftinntak på flere av boligene i Skogsåsen 3 og 5. Styret hyret inn Altmann AS til å innpisere luftinntaken med drone og det ble avdekket store svakheter i materialet som er brukt til netting over luftinntakene på disse adressene. Styret har levert en reklamasjon til JM på luftintaket i alle disse boligene.

Samarbeid med de øvrige sameier på Skogsåsen har fortsatt og fungerer fint.

Den nye bredbåndsavtale er tredd i kraft og TV-avtale er overlatt til den enkelte seksjon å inngå på egenhånd.

Styret har en pågående dialog/reklamasjonssak med JM angående de døde/manglende plantene på fellesområdene.

Det har vært noen større forsikringssaker, som medfører en del egenandelskostnader for sameiet, og potensielt økt premie i fremtiden.

Det har vært to rader behandlet skjeggkre i september, og vi anser det som sannsynlig at dette vil være normalt i fremtiden. Sameiet har begynt å ta dette direkte med skadedyrbekjemper, da dette har vist seg å ha samme kost som via forsikringsselskapet, uten faren for å påvirke fremtidig premie.

I henhold til de utarbeidede HMS-rutinene for sameiet er det gjennomført HMS-runder.

Utover arbeidet nevnt over står styret ansvarlig for den daglige driften av Skogsåsen boligsameie 1. Dette innebærer rutinemessig oppfølging av økonomi, diverse dialog med beboere, kommune, forretningsfører og leverandører.



Styret har i inneværende periode hatt 10 ordinære styremøter, i tillegg til forberedende arbeid i forkant og etterkant av møtene.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bent Jarle Lorentzen	Skogsåsen 16 F
Styremedlem	Benedicte Buhs Naper	Skogsåsen 16 B
Styremedlem	Ann Helen Hofseth Samuelsen	Skogsåsen 3 F
Varamedlem	Christoffer Hope	Skogsåsen 16 D
Varamedlem	Ove Haugland Jakobsen	Skogsåsen 3 G

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skogsasenboligsameie1@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skogsåsen Boligsameie 1

Sameiet består av 58 seksjoner.

Skogsåsen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923448403, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 88

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

Skogsåsen Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 456 731 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 985 942.

Dette er en veldig god arbeidskapital for fremtidig vedlikehold.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert direkte fra kommunen til seksjonseierne.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Skogsåsen Boligsameie 1.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skogsåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skogsåsen 1 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 320	1 575 916	1 744 000	1 908 000
Andre inntekter		0	4 180	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 726 320	1 580 096	1 744 000	1 908 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-28 200	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-200 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-5 938	-5 438	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 753	-99 855	-105 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-7 845	-8 213	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-262 861	-188 817	-180 000	-180 000
Forsikringer		-257 668	-219 687	-230 000	-275 500
TV-anlegg/bredbånd		-218 859	-231 889	-242 904	-146 000
Andre driftskostnader	8	-290 531	-208 840	-380 700	-329 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 283 374	-1 190 937	-1 297 524	-1 196 420
DRIFTSRESULTAT		442 946	389 159	446 476	711 580
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 785	2 301	0	0
Finanskostnader		0	-95	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 785	2 207	0	0
ÅRSRESULTAT		456 731	391 365	446 476	711 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		456 731	391 365		



SKOGSÅSEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 448 403, KUNDENR. 6988

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 889
Forskuddsbetalte kostnader		150 484	150 183
Driftskonto OBOS-banken		203 145	150 248
Sparekonto OBOS-banken		1 665 793	1 252 578
SUM OMLØPSMIDLER		2 019 422	1 555 898
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 019 422	1 555 898
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 985 942	1 529 211
SUM EGENKAPITAL		1 985 942	1 529 211
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 575	7 894
Leverandørgjeld		20 905	18 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 480	26 686
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 019 422	1 555 898
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 11.04.2023
Styret i Skogsåsen 1 Boligsameie

Bent Jarle Lorentzen /S/

Benedicte Buhs Naper /S/

Ann H. H. Samuelsen /S/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 359 960
Service og vedl.hold (kr 203 pr. mnd.)	141 288
Bredbånd (kr 150 frem t.o.m. sept., kr 209 etter det)	114 666
TV (kr 199 frem t.o.m. sept, kr 0 etter det)	103 878
Vedlik.sprinkleranl. (kr 68 pr. mnd. fra juli)	6 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 726 320

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 845
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 845
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 886
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-13 000
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 975
--------------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-13 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-262 861
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 600
-----------------------------	--------

Renhold ved firmaer	-43 600
---------------------	---------

Snørydding	-229 379
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-2 043
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
--------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-597
-----------------------	------

Kontingenter	-2 650
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 212
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 531
----------------------------------	-----------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 215
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
---	-----

SUM FINANSINNTEKTER	13 785
----------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7195640. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.23

Selskapsnummer: 6988 **Selskapsnavn:** Skogsåsen Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bent Lorentzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sebastian Steinmann og Ann Kristin Bråthen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bent Lorentzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ann Helen Samuelsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christoffer Hope

Ove Haugland Jakobsen

Sak 7 Årsmøtevedtak om installering av solceller

Årsmøtet godkjenner at solceller installeres når dette er i samsvar med plan- og bygningsloven og når eventuell søknadsplikt til kommunen overholdes.

For

Mot

Sak 8 Vedtektsendring vedrørende solcelleanlegg

Vedtektene utvides med nytt punkt 2.5 som beskrevet over.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Insektøyer

Sameiet ønsker at styret jobber for å etablere insektsøyer, slik at vi bidrar til et godt mangfold av den lokale insektsbestanden. Sameiet ønsker også at styret viderformidler dette til de andre styrene på Skogsåsen slik at de kan gjøre lignende tiltak.

For

Mot

Sak 10 Varmepumper

Sameiet ber om at styret diskuterer mulighet for montering av varmepumpe for de som søker om dette, og at det i så fall legges føringer for plassering, støynivå, og ansvar for utbedring på bygning dersom varmepumpen ønskes fjernet i fremtiden.

For

Mot

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.