



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 20.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 765 311	1 648 759
Sum inntekter		1 765 311	1 648 759
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 960	10 960
Annen driftskostnad		1 800 890	1 559 404
Sum kostnader		1 903 130	1 661 644
Driftsresultat		-137 819	-12 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 630	1 840
Sum finansinntekter		5 630	1 840
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 630	1 840
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 189	-11 045
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 189	-11 045
Årsresultat		-132 189	-11 045
Totalresultat		-132 189	-11 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 189	-11 045
Sum overføringer og disponeringer		-132 189	-11 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 279	32 239
Sum varige driftsmidler		21 279	32 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 279	32 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 977	18 759
Sum fordringer		29 977	18 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 096	1 259 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 096	1 259 469
Sum omløpsmidler		1 083 073	1 278 228
SUM EIENDELER		1 104 352	1 310 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		999 537	1 131 727
Sum opptjent egenkapital		999 537	1 131 727
Sum egenkapital		999 537	1 131 727
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		23 197	84 172
Annen kortsiktig gjeld		81 617	94 568
Sum kortsiktig gjeld		104 814	178 740
Sum gjeld		104 814	178 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 104 352	1 310 467



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512838

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 765 311	1 648 759
Sum inntekter		1 765 311	1 648 759
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 960	10 960
Annen driftskostnad		1 800 890	1 559 404
Sum kostnader		1 903 130	1 661 644
Driftsresultat		-137 819	-12 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 630	1 840
Sum finansinntekter		5 630	1 840
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 630	1 840
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 189	-11 045
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 189	-11 045
Årsresultat		-132 189	-11 045
Totalresultat		-132 189	-11 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 189	-11 045
Sum overføringer og disponeringer		-132 189	-11 045



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	21 279	32 239
Sum varige driftsmidler	21 279	32 239
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	21 279	32 239
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	29 977	18 759
Sum fordringer	29 977	18 759
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 053 096	1 259 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 053 096	1 259 469
Sum omløpsmidler	1 083 073	1 278 228
SUM EIENDELER	1 104 352	1 310 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	999 537	1 131 727
Sum opptjent egenkapital	999 537	1 131 727
Sum egenkapital	999 537	1 131 727
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	23 197	84 172
Annen kortsiktig gjeld	81 617	94 568
Sum kortsiktig gjeld	104 814	178 740
Sum gjeld	104 814	178 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 104 352	1 310 467



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

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

Nedre Skogvei Sameiet

19. juni 2023

Selskapsnummer: 5672





Velkommen til årsmøte i Nedre Skogvei Sameiet

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:

19. juni 2023 kl. 18:00, Bestum 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.

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. Oppdatering av husordensreglene
8. Etablere et rammeverk for bruk av varmepumper og energibrønner i sameiet.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Skogvei Sameiet



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

Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning 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

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøtet



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000



Sak 7

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende punkter foreslås fjernet fra husordensreglene da de er utdaterte:

d. Bilkjøring, parkering og uvøren sykling på gangveiene er ikke tillatt.

g. For bruk av vaskeriet henvises til egen instruks som skal være oppslått i vaskeriet. Påse at barn ikke på egenhånd får adgang til vaskeriet. Sameiermøtet skal velge vaskeriinspektør

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppdatere husholdningsreglene.

Forslag til vedtak

Punkt d. og punkt g. i husordensreglene fjernes

Sak 8

Etablere et rammeverk for bruk av varmepumper og energibrønner i sameiet.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere et rammeverk for bruk av varmepumper og energibrønner i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere et rammeverk for bruk av varmepumper og energibrønner i sameiet.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte for kommende periode velges av årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Willy Domaas	Vennersborgveien 10 D
Styremedlem	Trine Bruflot	Nedre Skogvei 4 E
Styremedlem	Pia Gellein Merkesdal	Nedre Skogvei 4 L
Styremedlem	Omar Alvin Pettersen	Nedre Skogvei 6 B
Styremedlem	Sverre Skagestad	Vennersborgveien 14 F
Varamedlem	Synnøve Hjeltestad Lunde	Vennersborgveien 12 C

Valgkomiteen

Helge Benum	Nedre Skogvei 6 F
Magali Le Bomin	Vennersborgveien 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Skogvei Sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Nedre Skogvei Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349950, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

6 23

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

Nedre Skogvei Sameiet 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 BDO AS.



Styrets arbeid 2022

Sameiet Nedre Skogvei

I året som er gått har vi fått tre nye sameiere. Alle ønskes velkommen til sameiet.

Dugnad

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført. Containere for hageavfall ble bestilt og plassert på Nedre Skogvei og Vennersborgveien, der ble det også plassert en container for blandet avfall. Det ble også satt ut en ekstra container en uke under sommeren for hageavfall.

Sosialt

Det ble julegrantening og dans rundt juletreet første advent.

Styrets arbeid

Møtevirksomheten

Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter og flere arbeidsmøter. Ingen endringer i styrets sammensetning i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2022: Oppgradering av gjesteparkeringsplassene og installasjon av ladepunkter for El-bil lading i garasjene og på gjesteparkeringsplassene. Det ble også utført asfaltering fremfor garasjene i Nedre Skogvei 6, søknad om reseksjonering i Nedre Skogvei 4, vedlikeholdsplan og rehabilitering av avløpene i Sameiet.

Reseksjonering

Reseksjonering av kjeller i Nedre Skogvei 4. Godkjenningen av reseksjoneringen fra PBE har dratt ut i tid da det har vært noen utfordringer igjen med underskrifter og godkjenninger. Målet er å få reseksjoneringen godkjent innen 2023 er slutt. Vi har nå fått alle underskriftene, men mangler en tinglysing av en seksjon.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har noen utfordringer fremover som følge av en snart 70 år gammel bygningsmasse. Det er for eksempel utbedring av takene, bytte av kledning og isolasjon, fortsatt drenering av husene og bytte av vann og avløpsrør.

1. Maling av seksjonene ble avsluttet i sensommeren 2022.
2. **Rørleggersentralen** (<http://www.rørlegger-sentralen.no>) kommer i løpet av høsten å gjøre sin årlige inspeksjon av vann og avløpsrørene i Sameiet. Minner om deres VIP-nummer ved akutt behov for rørlegger: **917 08 747**
3. Prosjektet Fornebubanen har nå installert målepunkter for å oppdage setningsskader i bygningsmassen, disse punktene blir målt og registrert minst en gang i året. (<http://nedreskogvei.no/5672/malinger-for-fornebubanen>)
4. Det er bestilt fysisk inspeksjon og videoinspeksjon av grunnmurene og seksjonene, og det blir utført i løpet av 2023.



5. Det ble bestilt feiing av pipene i 2021 og det ble slutført i begynnelsen av 2022.

Fornebubaneprosjektet

Sameiet har fått oversendt en avtale om forhåndstiltredelse fra Fornebubane Prosjektet. I den anledning har vi engasjert advokat Dag Stadheim for juridisk bistand som har gransket avtalen og kommet med innspill til den, i samme anledning så har vi søkt til Oslo kommune (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) om å få dekket våre advokatkostnader.

Bakgrunnen for avtalen

- Tiltakshaver skal etablere T-bane til Fornebu. I forbindelse med etableringen av banen mellom Lysaker og Majorstuen, planlegges det tunneløp og stasjon på Vækerø, i samsvar med reguleringsplan S-4986 av 31.01.2018.
- For å opparbeide Fornebubanen er det nødvendig å erverve volum under grunnen langs banens vedtatte trasé

Når kommunen erverver grunnen under sameiet, mister vi tilgang til å bygge garasjeanlegg og grunnvarmeanlegg i fremtiden. Advokaten hjelper oss å sikre fremtidige diskusjoner angående dette.

I forbindelse med byggingen av stasjonen på Vækerø skal det rives noen hus nederst i Vennersborgveien i sommer. Dette medfører tungtrafikk og parkeringsforbud i gaten. Styret har klaget inn vedtaket om parkeringsforbud til Bymiljøetaten da vi mener det er mulig å parkere langs Vennersborgveien 12-14, som også er de eneste uten parkeringsmulighet på egen grunn i denne gaten. Vi har ikke fått svar på dette.

Sameiet i Vennersborgveien 8 (de svarte rekkene) er i dialog med Bymiljøetaten angående sikkerhet for barn i denne perioden og har fått innført følgeperson med lastebilene, og en lovnad om at de skal prøve å unngå kjøring i perioden barna går til skolen.

Vedlikehold

I løpet av året har flere større og mindre vedlikeholdsarbeid blitt gjennomført på grunn av akutte situasjoner som har oppstått, som Styret har vært engasjert i, bla:

1. Hagegruppen har gjort flere mindre oppgraderinger av uteområdene i 2022 og arbeidet fortsetter i 2023. Gruppen består av Kristina Börebäck, som er koordinator, Anniken Gurijordet, Jane Ødegaard, Carmela Paz, Maiya Smith-Rohde, Sverre Skagestad, Pia Gellein Merkesdal, Magali Le Bomin, Anne-Margit Bull og Trine Brufflot.
2. Vi har ved hjelp av arborist tatt bort ett sykt lønnetre i gangstien bak Vennersborgveien 14, det ene epletreet på lekeplassen som det var gått råte i og en råtten furu ved Nedre skogvei 6 pga fare, pluss noen trær mellom Vennersborgveien 10 og 8 for å slippe inn mer lys.
3. Vedlikehold og oppgradering av hageredskaper, bytting av hjul og slanger på trillebårer. Om hageredskaper blir skadet så vil styret at det meldes ifra. På den måten er det enklere å holde oversikt over utstyret.
4. Det har vært flere skader i sameiet på grunn av lekkasjer i utstyr, vann- og avløpsrør. Vi ber sameierne om å installere vannlekkasjevarslere under vaske- og oppvaskmaskiner, for å forhindre vannskader.



5. Vi har hatt noen problemer med jordrotter (Vånd) i sameiet, dette er satt ut feller og håndtert av Anticimex som er vår samarbeidspartner når det gjelder skadedyr.
6. Reparert lukene på noen av søppelskurene i sameiet.
7. Diverse rørinspeksjoner og utbytte av avløpsrør er gjort fortløpende i 2022

Parkering og garasjeleie

Det er installert infrastruktur for ladepunkter i garasjene. Abonnementene på ladere og de ulike valgene finnes beskrevet på Vibbo.

Det er også etablert ladepunkter på de 2 parkeringsplassene ved NSV 6 og gjesteparkeringsplassene. På sikt kommer vi til å søke om å bygge carporter på disse plassene.

Styret har i høst sendt inn all nødvendig dokumentasjon på anlegget til Oslo kommune ved Klimaetaten. Ferdigmelding ble godkjent i oktober 2022.

Sameiet har som følge av dette også fått godkjent et tilskudd på kr 79.719 kroner fra Oslo kommune.

I løpet av sommeren ble også de to gjesteparkeringsplassene senket, asfaltert og kantet. Det primære formålet var å ivareta sikkerheten. Samtidig er det blitt en estetisk oppgradering av dette fellesarealet.

Prosjektet med å montere garasjeporter på carportene i Nedre Skogvei 6 (de øverste «garasjene») er utsatt.

Parkeringsplassleien på de nye parkeringsplassene er satt til kr 450, garasjeleien og carporter koster kr 600.

Sosialt

Festkomitéen ledes av Magali Le Bomin. Det er plass til flere medlemmer så bare ta kontakt med Magali som bor i VBV10b.

Diverse

Styret jobber med å kontinuerlig informere beboerne i forbindelse med forandringer i Sameiet. De viktigste sakene legges på Vibbo.

Vi prøver å sende ut informasjon på e-post og bare dele ut i postkassene til de som ikke ønsker å få e-post, eller om det er akutte saker.

Informasjon finnes også på vår Facebookside (Nedre skogvei Sameie).



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 underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 999 538.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Det er ikke beregnet større drift og vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Nedre Skogvei Sameiet.

Lån

Nedre Skogvei Sameiet har lån ikke 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Skogvei

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nedre Skogvei.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZLE8O-M7WMZ-GFII-APKYD-4E2FU-LBX7N



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 14:58:58 UTC



Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-01 14:58:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLE8O-M7WMZ-GFJH-APKYD-4E2FU-LBX7N

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

15 av 23

Årsrapporten.pdf



SAMEIET NEDRE SKOGVEI
ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 765 276	1 648 724	1 649 000	1 884 000
Andre inntekter	3	35	35	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 765 311	1 648 759	1 649 000	1 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-10 960	-10 960	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 530	-8 579	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 565	-83 153	-86 000	-89 900
Konsulenthonorar	7	-29 720	-74 562	-60 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-724 267	-445 039	-240 000	-455 000
Forsikringer		-301 870	-282 761	-294 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-408 352	-391 223	-403 000	-465 585
Energi/fyring		-2 779	-1 875	-2 500	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-150 720	-135 520	-144 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-90 087	-136 694	-58 550	-76 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 903 130	-1 661 644	-1 386 330	-1 700 165
DRIFTSRESULTAT		-137 819	-12 885	262 670	183 835
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 630	1 840	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 630	1 840	0	0
ÅRSRESULTAT		-132 189	-11 045	262 670	183 835
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-132 189	-11 045		



SAMEIET NEDRE SKOGVEI
ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	21 279	32 239
SUM ANLEGGSMIDLER		21 279	32 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 895	396
Forskuddsbetalte kostnader		0	281
Andre kortsiktige fordringer	13	18 082	18 082
Driftskonto OBOS-banken		615 578	825 584
Sparekonto OBOS-banken		437 518	433 885
SUM OMLØPSMIDLER		1 083 073	1 278 228
SUM EIENDELER		1 104 352	1 310 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		999 537	1 131 727
SUM EGENKAPITAL		999 537	1 131 727
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 652	94 568
Leverandørgjeld		23 197	84 172
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 814	178 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 104 352	1 310 467
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2023

Styret i Sameiet Nedre Skogvei

Willy Domaas /s/

Trine Bruflot /s/

Sverre Skagestad /s/

Pia Gellein Merkesdal /s/

Omar Alvin 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 kv.	1 683 376
Garasje	82 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 766 176

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 765 276

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 300
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420
SUM KONSULENTHONORAR	-29 720

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 412
Drift/vedlikehold VVS	-30 723
Drift/vedlikehold elektro	-318 877
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-724 267

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 271
Feieavgift	-6 626
Renovasjonsavgift	-143 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-408 352

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 546
Verktøy og redskaper	-17 075
Driftsmateriell	-11 526
Andre fremmede tjenester	-1 186
Kontor- og datarekvisita	-3 632
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 386
Andre kontorkostnader	-950
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 345
Kontingenter	-2 821
Bank- og kortgebyr	-2 606
Velferdskostnader	-7 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 087

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 633
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 170
SUM FINANSINTEKTER	5 630

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	28 990	
Avskrevet tidligere	-17 394	
Avskrevet i år	-5 798	5 798
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	103 235	
Avskrevet tidligere	-82 592	
Avskrevet i år	-5 162	15 481
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 279

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 960****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturere faktura fra Rørleggersentralen til beboer	18 082
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 082

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer - PURHUS	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565803. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.06.23

Selskapsnummer: 5672 **Selskapsnavn:** Nedre Skogvei Sameiet

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. 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.