



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 792 520	9 215 993
Sum inntekter		9 792 520	9 215 993
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 025 257	1 143 479
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	269 122	310 429
Annen driftskostnad	3	5 883 203	6 304 115
Sum kostnader		7 177 582	7 758 022
Driftsresultat		2 614 939	1 457 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 268	54 006
Sum finansinntekter		86 268	54 006
Annen finanskostnad		1 756 867	997 646
Sum finanskostnader		1 756 867	997 646
Netto finans		-1 670 599	-943 640
Resultat før skattekostnad		944 340	514 330
Årsresultat		944 340	514 330
Totalresultat		944 340	514 330
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		944 340	514 330
Sum overføringer og disponeringer		944 340	514 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 607 374	47 607 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		589 059	858 181
Sum varige driftsmidler		48 196 433	48 465 555
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		151 950	60 511
Sum finansielle anleggsmidler		152 050	60 611
Sum anleggsmidler		48 348 483	48 526 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		336 543	299 862
Sum fordringer		336 543	299 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 488	2 264 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 488	2 264 455
Sum omløpsmidler		2 647 031	2 564 318
SUM EIENDELER		50 995 514	51 090 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		20 800	20 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 149 359	10 205 020
Sum opptjent egenkapital		11 149 359	10 205 020
Sum egenkapital		11 170 159	10 225 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 894 104	38 874 261
Øvrig langsiktig gjeld		1 737 420	1 648 220
Sum annen langsiktig gjeld		39 631 524	40 522 481
Sum langsiktig gjeld		39 631 524	40 522 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 316	7 881
Leverandørgjeld		91 426	210 320
Skyldige offentlige avgifter		24 089	50 656
Annen kortsiktig gjeld		67 000	73 326
Sum kortsiktig gjeld		193 831	342 183
Sum gjeld		39 825 355	40 864 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 995 514	51 090 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499271

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 792 520	9 215 993
Sum inntekter		9 792 520	9 215 993
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 025 257	1 143 479
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	269 122	310 429
Annen driftskostnad	3	5 883 203	6 304 115
Sum kostnader		7 177 582	7 758 022
Driftsresultat		2 614 939	1 457 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 268	54 006
Sum finansinntekter		86 268	54 006
Annen finanskostnad		1 756 867	997 646
Sum finanskostnader		1 756 867	997 646
Netto finans		-1 670 599	-943 640
Resultat før skattekostnad		944 340	514 330
Årsresultat		944 340	514 330
Totalresultat		944 340	514 330
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		944 340	514 330
Sum overføringer og disponeringer		944 340	514 330



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 607 374	47 607 374
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		589 059	858 181
---	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		48 196 433	48 465 555
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		100	100
-----------------------------------	--	-----	-----

Andre fordringer		151 950	60 511
------------------	--	---------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		152 050	60 611
-------------------------------	--	---------	--------

Sum anleggsmidler		48 348 483	48 526 166
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Andre fordringer		336 543	299 862
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		336 543	299 862
----------------	--	---------	---------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 488	2 264 455
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 488	2 264 455
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		2 647 031	2 564 318
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		50 995 514	51 090 484
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital	20 800	20 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 149 359	10 205 020
Sum opptjent egenkapital	11 149 359	10 205 020
Sum egenkapital	11 170 159	10 225 820
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 894 104	38 874 261
Øvrig langsiktig gjeld	1 737 420	1 648 220
Sum annen langsiktig gjeld	39 631 524	40 522 481
Sum langsiktig gjeld	39 631 524	40 522 481
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 316	7 881
Leverandørgjeld	91 426	210 320
Skyldige offentlige avgifter	24 089	50 656
Annen kortsiktig gjeld	67 000	73 326
Sum kortsiktig gjeld	193 831	342 183
Sum gjeld	39 825 355	40 864 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 995 514	51 090 484



Organisasjonsnr: 950 289 856
SKØYENLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 187

Skøyenlia Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skøyenlia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Oppsal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å selge tørkeloft til underliggende enheter
7. Forslag om endring av tilgang til sykkelkjeller i Formerveien 4. Vurdere mulighet for å endre vindu til dør for å få mulighet til å trille tunge sykler/ barnevogn rett inn i sykkelbod.
8. Forslag om å bygge sykkelbod på bakkeplan
9. Forslag om at det tas betalt for bruk av fellesvaskeriet
10. Forslag om å opprette utendørs barnevogn «garasje» (låsbar) ved alle blokkene i borettslaget
11. Forslag om årlig rutine rundt opprydning av loftbod og sykkelbod/ fryseboksbod. Kaste sykler/sparkesykler/barnevogner som ikke er i bruk.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Skøyenlia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Iren Svaleng er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås Heidi Svendsen. Protokollvitne foreslås valgt i generalforsamlingen

Forslag til vedtak
Som protokollfører foreslås Heidi Svendsen. Protokollvitne foreslås valgt i generalforsamlingen

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. 0187 Skøyenlia Brl Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Forslag om å selge tørkeloft til underliggende enheter

Forslag fremmet av:
Andrea Edlund og Philip Nerem

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er mangel på boliger i Oslo. De senere årene har flere OBOS borettslag vellykket solgt råloft til underliggende enheter, slik som Keyserløkka borettslag. Dette med veiledning fra OBOS sentralt. Vi har sett at tørkeloftene i Skøyenlia borettslag kunne vært bedre utnyttet, og ønsker å foreslå at det åpnes for å undersøke muligheter for at borettslaget selger arealene som i dag er tørkeloft til underliggende enheter som er interessert i å kjøpe dette. Borettslagets økonomi vil betraktelig forbedres ved salg. Dette kan være en mulighet for at foreslåtte tiltak ved tidligere generalforsamlinger som har blitt avslått med bakgrunn i borettslagets



økonomi, og ønskede vedlikeholds- og/eller miljøtiltak, vil kunne prioriteres og gjennomføres. Det muliggjør det også å bo i Skøyenlia borettslag med flere familiemedlemmer, samt åpner det for nye salgsobjekter som det finnes få av på Oppsal. Det ser ikke ut til å være noen begrensninger i reguleringsplanen for området, men eventuelt salg av råloft må godkjennes av Oslo kommune. Oslo kommune har laget en egen loftsveileder. Der skriver de at byens loft utgjør et utbyggingspotensial, og at et loft kan gi kvaliteter som ikke finnes ellers.

Det foreslås at det i etterkant av generalforsamlingen nedsettes en komite under styret som undersøker mulighetene for salg og kartlegger interessen for kjøp i borettslaget.

Det foreslås at komiteen i løpet av 2024:

- Kartlegger interessen i borettslaget / underliggende enheter
- Avklarer med Oslo kommune at utbygging er mulig
- Innhenter e-takst for tørkeloftene fra eiendomsmedler
- Gjennomfører befaringer og kartlegger muligheter og innhenter reelt prisestimat for nødvendige arbeider

Basert på punkter over, presenteres saken for å avgjøre salg til generalforsamlingen i 2025, eller ved ekstraordinær generalforsamling i 2024. Dersom dette får $\frac{2}{3}$ flertall på, foreslås det at det ved etterfølgende generalforsamling presenteres:

- Forslag til retningslinjer for salg av tørkeloft, i tråd med OBOS retningslinjer for salg av loft
- Forslag til planløsning utarbeidet av arkitekt
- Tekniske tegninger og beregninger utarbeidet av byggingeniør
- Ramme for juridisk avtale mellom borettslaget og kjøperne

Enheter som ønsker å innlemme tørkeloft står for eventuelle kostnader som vil påløpe i denne prosessen.

Hva betyr salg av tørkeloft for øvrige beboere?

Antall enheter i borettslaget: 208

Antall blokker i borettslaget: 20

Antall tørkeloft: 12

- Solbergliveien 79
- Solbergliveien 81
- Solbergliveien 83
- Skøyenåsveien 2A
- Skøyenåsveien 2B
- Skøyenåsveien 2C
- Skøyenåsveien 4A
- Skøyenåsveien 4B
- Skøyenåsveien 4C
- Skøyenåsveien 6A
- Skøyenåsveien 6B



- Skøyenåsveien 6C

Antall kvadratmeter: 60 kvm x 12 = 720 kvm

Bedre økonomi for borettslaget

Ifølge bl.a. Byggstart og Boligfiks koster det mellom 15 000 og 25 000 å pusse opp et råloft per kvadratmeter. Et røft prisestimat viser at prisene per kvadratmeter for råloft ligger på 15 000.

Prisestimat for borettslagets økonomi etter salg (gitt at alle loft selges): 720 kvm x 15 000 = 10,8 millioner

Borettslagets økonomi vil betraktelig forbedres ved salg. Dette kan være en mulighet for at foreslåtte tiltak ved tidligere generalforsamlinger som har blitt avslått med bakgrunn i borettslagets økonomi, og ønskede vedlikeholds- og/eller miljøtiltak, vil kunne prioriteres og gjennomføres.

Bærekraftig

En rapport fra Rambøll AS viser at loftsutbygging gir 66 prosent mindre utslipp sammenlignet med å bygge nytt (for nye enheter).

Brannsikring

Ifølge Huseierne, kan brannrisikoen reduseres betydelig ved en loftsutbygging. På tomme tørkeloft er det ofte tørre og brannfarlige treverk og materialer. Ved å innlemme tørkeloftene i underliggende enheter, bygges det etter dagens krav til brannsikring og ventilasjon.

Mindre tørkekapasitet for borettslaget:

Det ble i 2014 gjennomført oppgradering av vaskeriene. Tørkekapasiteten ble økt i form av tørkerom i fellesvaskeriene i forbindelse med dette arbeidet. Det er tørkerom i samtlige vaskerier i borettslaget:

- Vaskeriet i Filervn. 3

- Vaskeriet i Solberglivn. 88

- Vaskeriet i Solberglivn. 92

- Vaskeriet i Formervn. 4

Alle beboere betaler for drift og vedlikehold av vaskeriene via felleskostnadene.

Mindre "ekstra bodplass" for borettslaget:

De fleste tørkeloftene brukes i praksis som ekstra bodplass og oppbevaring eller hensetting av gjenstander man ikke lenger har behov for. Alle boligene i Skøyenlia borettslag disponerer en loftsbod som er målt til 3 kvm (skråtak, gulvareal er ca. 7 kvm) i tillegg til to kjellerbod på hhv. ca. 3,2 kvm. og 2,6 kvm. Hver bolig har dermed 8,8 kvm bodareal i tillegg til fellesarealer med blant annet frysebokser i kjelleren, noe som burde være tilstrekkelig oppbevaringsplass.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Borettslaget er gammelt og vi har foran oss store vedlikeholdsutgifter, så som rørfornyning av vertikale soilrør i alle blokker. En utredning av overdragelse og utbygging av loft vil koste ganske mye, og borettslaget kan ikke påta seg slike utgifter nå. Dette vil gå på bekostning av alle andelseiere siden det vil være nødvendig å utrede saken i to trinn, der første trinn er en generell vurdering av om utbygging er tilrådelig. Det blir vanskelig å fordele utredningsutgiftene på den enkelte andelseier som sier seg interessert, da borettslaget må stå som eier av utredningen og da er ansvarlig for utgiftene som påløper.



Det må først tas en prinsippavgjørelse om salg av fellesarealer er ønsket, ref Borettslagsloven § 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

Dette vil også føre til mindre bodplass for de enheter som vil bli berørt av at naboen bygger ut loftet. Leilighetene er solgt med det antall bodersom er pr i dag, og det vil ikke være mulig å erstatte tapt bodplass et annet sted i borettslaget. Kjøpekontraktene fra starten styrer . Bygge- og finansieringsplan beskriver hva som skal følge med den enkelte andel.

Det må foretas en total endring av eierbrøker i borettslaget da det blir endring på boareal.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget om å videre undersøke muligheten for å selge tørkeloft til underliggende enheter og vedtar at det nedsettes en komite under styret som i løpet av 2024 skal legge frem et konkret forslag til salget.

Sak 7

Forslag om endring av tilgang til sykkelkjeller i Formerveien 4. Vurdere mulighet for å endre vindu til dør for å få mulighet til å trille tunge sykler/ barnevogn rett inn i sykkelbod.

Forslag fremmet av:

Christian Lager

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Dette vil føre til søknad om fasadeendring og utgifter til utbygging som styret ikke kan forsvare.

Forslag til vedtak

Forslag om endring av tilgang til sykkelkjeller i Formerveien 4. Vurdere mulighet for å endre vindu til dør for å få mulighet til å trille tunge sykler/ barnevogn rett inn i sykkelbod



Sak 8

Forslag om å bygge sykkelbod på bakkeplan

Forslag fremmet av:

Christian Lager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget, med samme begynnelse som tidligere år

Forslag til vedtak

Forslag om å bygge sykkelbod på bakkeplan

Sak 9

Forslag om at det tas betalt for bruk av fellesvaskeriet

Forslag fremmet av:

Yngvild Drægebø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. 5kr.

Begrunnelse: Med høye strømreregninger i perioder og at ikke alle beboere bruker fellesvaskeriene foreslår jeg at det settes en fast pris per maskin man kjører, for eksempel 5kr. Det vil ta litt av utgiftene for borettslaget som helhet og ikke være den største utgiften for oss som bruker det.

F.eks koster det å i dag å ha fryser i kjellere, så er naturlig at fellesvaskeriene også koster penger. Og pengene borettslaget sparer kan brukes til annet vedlikehold, f.eks sparing til større vedlikeholdsprosjekt som bytting av soilerrør.

Styrets innstilling

Denne saken var til behandling på generalforsamlingen for noen år siden. Styret undersøkte og fikk priser på hva det ville koste å legge til rette for betaling. Dette er en så stor kostnad som borettslaget ikke kan se å ta denne kostnaden nå

Forslag til vedtak

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. 5kr.



Sak 10

Forslag om å opprette utendørs barnevogn «garasje» (låsbar) ved alle blokkene i borettslaget

Forslag fremmet av:
Christian Lager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslaget avvises med henvisning til at vi har mobile barnevogns garasjer som kan flyttes etter behov. Vi har 3 og kan kjøpe inn 2 til fra miljøpengene.

Forslag til vedtak

Det opprettes utendørs barnevogn «garasje» (låsbar) ved alle blokkene i borettslaget

Sak 11

Forslag om årlig rutine rundt opprydning av loftbod og sykkelbod/ fryseboksbod. Kaste sykler/sparkesykler/barnevogner som ikke er i bruk.

Forslag fremmet av:
Christian Lager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslaget tilsluttes og gjennomføres i forbindelse med dugnader i den enkelte blokk.

Forslag til vedtak

Forslag om årlig rutine rundt opprydning av loftbod og sykkelbod/ fryseboksbod. Kaste sykler/sparkesykler/barnevogner som ikke er i bruk.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte



Styreleder og et styremedlem ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik M. Hahne
- Jan Vegard Pettersen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Anne Myrvold
- Rune Atle Johansen
- Sahar Azari
- Sondre Eng

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Matthew Pevy
- Toril Brænd
- Tove Rasch

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Iren Svaleng

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lillian T. Berg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren Svaleng	Filerveien 3
Styremedlem	Lillian Tangen Berg	Solbergliveien 90
Styremedlem	Hall Fure	Skøyenåsveien 6 B
Styremedlem	Erik B Johannessen	Solbergliveien 90
Styremedlem	Rita Kristine Myrbråten	Filerveien 5
Varamedlem	Rune Atle Johansen	Solbergliveien 92
Varamedlem	Nina M Løfgren	Solbergliveien 88
Varamedlem	Liv Anne Myrvold	Skøyenåsveien 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Hall Fure Skøyenåsveien 6 B

Varadelegert
Rita Kristine Myrbråten Filerveien 5

Valgkomiteen

Toril Brænd Solbergliveien 90
Steinar Carlo Hansen Trakk seg i perioden
Matthew John Pevy Filerveien 3
Tove Rasch Skøyenåsveien 6 A

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skoyenlia@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 Skøyenlia Borettslag

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.
Skøyenlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950289856, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1072 1073 1074

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.



Skøyenlia Borettslag

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skøyenlia Borettslag har en fast ansatt samt en arbeidsgjeng som bistår ved behov.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter, 1 regnskapsmøte + noen befaringer. Det er behandlet 254 saker.

FUKT INN I KJELLERE I SOLBERGLIVN. 88 OG SOLBERGLIVN. 92.

Etter styrtregnet ble det oppdaget dårlig drenering i Solberglivn. 88. Her kom det mye vann inn i vaskeriet. Det ble gravd opp, lagt ny drenering og alt er OK nå.

Det ble også oppdaget fukt på vegg av styreleder i vaskeriet i Solberglivn. 92. Etter å fulgt dette et par måneder, uten bedring, ble rørlegger tilkalt. Det viste seg at det var hull på vannledning og det ble gravd opp ute og hugd opp noe av gulvet i vaskeriet. Vi hadde gjemt på fliser og alt er OK nå.

STRØMPEKOLAPS I FILERVEIEN 1.

Dessverre så fikk beboer i 1. etg. mye vann gjennom sluk på sitt bad og vann rant i kjelleren.

Det viste seg at en strømpe i vannrøret hadde kollapset. Grunnen til dette var at noen hadde kastet truse og barneleker i toalettet. Følgende av dette var at det satte seg fast og strømpen kollapset.

Fint om alle bare kaster toalettpapir i WC og ikke noe annet.

ENDRING AV HUSORDENSREGLER.

Det har vært noen endringer i husordensreglene pkt. 22.1 og punkt 10. Viktig at alle har fått med seg dette.

NY MASKINER TIL VASKERIENE.

Det ble kjøpt inn ny tørketrommel til Formervn. 4, ny rulle til Skøyenåsvn. 4 og ny vaskemaskin til Solberglivn. 92.

Grunnen til dette er at noen av maskinene er gamle og ikke lønnsomt å reparere når de går i stykker.

NY DØRPUMPER.

Dørpumpene begynner å «dra på årene». I 2023 har vi måttet bytte ut 2. Dette er i Solberglivn. 79 og 83.



LEKEAPPARATER.

Det ble i 2022 kjøpt inn nye lekeapparater fra miljøpengene. Disse rak vi ikke å få satt opp i 2022, men ble satt opp sommeren 2023.

VENTELISTER PÅ PARKERINGSPLASSER OG GARASJER.

Ventelistene på parkeringsplasser og garasjer er lag ut på Vibbo og blir oppdatert jevnlig.

KLAGE PÅ EKORN.

Det er seg slik at vi har veldig mange ekorn på Oppsal og noen er ganske tamme.

De siste somrene får styret ganske mange henvendelser/klager på at ekornene kommer inn i leilighetene når beboere har vinduene åpne. Dette er sikkert ubehagelig for mange, men dessverre lite styret kan gjøre med det.

Styret la ut på Vibbo noen tips, men det aller viktigste er at INGEN MATER EKORN ELLER FUGLER. Det er også mye rotter på Oppsal, så derfor veldig viktig at dyr ikke blir matet. Ser at det er noen som legger ut mat, dette er ikke greit.

Etter en stor klagestorm i sommer, ble det sjekket om det var andre muligheter for å bli kvitt ekorn. Eneste løsningen er da å kontakte viltnemda, som da kanskje, kommer og skyter de. Det håper vi ingen vil.

TELENOR.

I sommeren var borettslaget uten internett over flere dager. Etter mange telefoner og dager ble det konstatert brudd på kabel. Telenor ga borettslaget bra kompensasjon for dette.

MALE PÅ BALKONGER.

Styret sendte ut informasjon om at mange trengte å male sine balkonger. Dette er noe vi gjør hvert år. I 2023 var det overveldende respons på dette. Ca 150 beboere var og hentet maling. Det står noen balkonger igjen som må males, da det er mye svartsopp, og disse har fått egne skriv. Fint om dere kan male nå på våren.

SKRÅNINGEN BAK SKØYENÅSVN. 4 OG 6 OG BESKJÆRING AV ASAL ALEEN I FORMERVEN.

Skråningen her trengte å bli beskåret og ryddet opp i. Det var noen år siden sist. Styret gikk ut å innhentet anbud og jobben ble gjort på sensommeren.

Det ble samtidig anbefalt at vi fjernet et tre foran Solberglivn. 90. Dette ble også gjort. Asal alleen i Formerveien ble også beskjæres da det var noen år siden det ble gjort. EL BIL

LADERE OG ELAWAY.

Dessverre så har det vært mange klager på Elaway det siste året. Det har vært forandringer, de klarer å rote til det meste o.s.v.

Styret har jobbet mye med dette og vil gi mer informasjon om dette etter hvert og på generalforsamlingen.



Styret kan bare beklage ulempene dette har vært for beboerne.

STYRETS PLANER FOR 2024.

Som alle vet, så har vi et ganske stramt budsjett, selv med husleieøkningen som kom 1.1.24.

Styret må nå begynne å arbeide med soilrørene. Uttreksrørene ble tatt for 2-3 år siden og vi fikk 5 år på oss til å ta soilrørene. Dette blir 1. prioritet for styret i 2024.

Som alle vet så er dette er gammelt borettslag og uforutsette ting kan skje. Styret mener at vi har, så godt vi kan, holdt oss til vedlikeholdsplikten, og tatt ting etter hvert.

Det er mange som ønsker seg både det ene og det andre, men styret må se på økonomien når vi sier ja eller nei, håper på forståelse for dette.

Borettslaget har kr. 152 000 på miljøkontoen som vi kan bruke på bl.a utearealet. Vil likevel få påpeke at man fint kan ta avleggere av hverandre. Det er også viktig at ting blir passer på når dere planter og ønsker dere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og hovedårsaken til dette er blant annet uforutsett drenering, trefelling og bytte av dørpumper.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 876 000 til det generelle vedlikeholdet i borettslaget.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Skøyenlia Borettslag har lån i Handelsbanken.

Et lån til en flytende rentesats på 5,45%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 235 145 inkl. mva.

Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 247 604 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0139 Skøyenlia B1 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKØYENLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 222 135	38 447	2 222 135	2 453 200
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	944 340	514 330	1 165 000	720 083
Tilbakeføring av avskrivning	14 269 122	310 429	200 000	200 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	41 542 816	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -980 157	-40 182 797	-143 000	-888 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 239	-1 091	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	231 066	2 183 687	1 222 000	32 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 453 200	2 222 135	3 444 135	2 485 283
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 647 031	2 564 318		
Kortsiktig gjeld	-193 831	-342 183		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 453 200	2 222 135		



Skøyenlia Borettslag

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 731 655	9 006 968	9 737 000	10 561 000
Antenneanlegg		48 074	44 911	46 000	50 000
Andre inntekter	3	12 791	164 114	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 792 520	9 215 993	9 784 000	10 611 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-675 257	-793 479	-1 141 000	-1 204 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-269 122	-310 429	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-12 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-235 145	-225 665	-237 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	51 675	-112 113	-70 000	-70 000
Kontingenter		-41 600	-41 600	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 051 651	-1 736 944	-795 000	-876 000
Forsikringer		-471 480	-419 191	-461 000	-521 000
Kommunale avgifter	9	-1 731 407	-1 475 292	-1 737 000	-2 044 000
Energi/fyring		-604 244	-735 174	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-961 319	-837 816	-896 000	-1 129 917
Andre driftskostnader	10	-824 407	-707 444	-650 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 177 582	-7 758 022	-7 289 000	-7 995 917
DRIFTSRESULTAT		2 614 939	1 457 970	2 495 000	2 615 083
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 268	54 006	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 756 867	-997 646	-1 340 000	-1 905 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 670 599	-943 640	-1 330 000	-1 895 000
ÅRSRESULTAT		944 340	514 330	1 165 000	720 083
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		944 340	0		



Skøyenlia Borettslag

SKØYENLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	589 059	858 181
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		151 950	60 511
SUM ANLEGGSMIDLER		48 348 483	48 526 166
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		335 311	295 022
Andre kortsiktige fordringer	16	1 233	4 840
Driftskonto OBOS-banken		909 453	1 093 553
Driftskonto OBOS-banken II		47 630	45 843
Skattetrekkkonto OBOS-banken		19 202	24 234
Sparekonto OBOS-banken		1 334 203	1 100 825
SUM OMLØPSMIDLER		2 647 031	2 564 318
SUM EIENDELER		50 995 514	51 090 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		11 149 359	10 205 020
SUM EGENKAPITAL		11 170 159	10 225 820
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 894 104	38 874 261
Borettsinnskudd	18	1 588 800	1 588 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	148 620	59 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 631 524	40 522 481
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 426	210 320
Skyldige offentlige avgifter	20	24 089	50 656
Påløpte renter		11 316	7 881
Annen kortsiktig gjeld	21	67 000	73 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 831	342 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 995 514	51 090 484

Vedlegg 1

21 av 32

0187 Skøyenlia Brl Årsrapport og regnskap for 2023.pdf



Skøyenlia Borettslag

Pantstillelse	22	41 788 700	41 788 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024
Styret i Skøyenlia Borettslag
Iren Svaleng /s/ Rita Kristine Myrbråten /s/ Hall Fure /s/
Lillian Tangen Berg /s/ Erik B Johannessen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 238 720
Vinduer	449 280
Vedl.hold, forsikr.	374 400
Rehabilitering	370 800
Garasjeleie	177 900
Parkeringsleie	96 000
Strøm/lys	27 720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 734 820

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
Parkering	-165
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 731 655



NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

El-lading	7 791
Salg av tilhenger	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	12 791

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatt(e)	-578 851
Overtid	-35 657
Annen lønn, ikke feriepenger	-45 172
Påløpte feriepenger	-67 000
Fri, tlf etc.	-6 288
Naturallytelser speilkonto	6 288
Arbeidsgiveravgift	-126 352
Pensjonskostnader innskudd	-15 052
Refusjon sykepenger	201 926
Arbeidsklær	-9 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-675 257

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket kostnader for kr 7 025, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
Kreditnota Energihuset Marked AS	61 800
SUM KONSULENTHONORAR	51 675

Kr 61 800 er kreditert borettslaget i 2024, men var i en kostnad som ble ført i 2023



Skøyenlia Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 338
Drift/vedlikehold VVS	-212 131
Drift/vedlikehold elektro	-51 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 830
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-268 049
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 759
Egenandel forsikring	-24 767
Kostnader dugnader	-4 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 051 651

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 123 057
Feieavgift	-20 145
Renovasjonsavgift	-588 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 731 407

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 100
Container	-111 501
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 749
Telefon-/kontormaskiner	-6 638
Driftsmateriell	-41 501
Lyspærer og sikringer	-2 873
Vaktmestertjenester	-74 706
Renhold ved firmaer	-365 073
Snørydding	-1 938
Gressklipping	-45 388
OTP, 3. parts opplysning, sms	-12 306
Kontor- og datarekvisita	-10 939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 025
Andre kontorkostnader	-291



Skøyenlia Borettslag

Telefon, annet	-24 010
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 490
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-60 356
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-2 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-824 407

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 691
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 903
SUM FINANSINTEKTER	86 268

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 756 867
SUM FINANSKOSTNADER	-1 756 867

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1962	9 954 900
Garasjeanlegg	165 000
Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer	17 140 400
Oppskrivning bygning	19 384 591
SUM BYGNINGER	46 644 891

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1072 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor

Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	
		1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	
		1



Skøyenlia Borettslag

Gressklipper nr. 3			
Kostpris	107 525		
Avskrevet tidligere	-107 524		1
Kubota F3890			
Tilgang 2018	281 250		
Avskrevet tidligere	-248 468		
Avskrevet i år	-32 782		1
Plenklipper			
Tilgang 2018	41 245		
Avskrevet tidligere	-37 121		
Avskrevet i år	-4 124		1
Sandstrøer			
Tilgang 1992	15 960		
Avskrevet tidligere	-15 959		1
Snøfreser			
Tilgang 2003	20 200		
Tilgang 2013	69 125		
Avskrevet tidligere	-89 324		1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2020	1 300 000		
Avskrevet tidligere	-557 143		
Avskrevet i år	-185 714		557 143
Tørketrommel			
Tilgang 2013	37 226		
Avskrevet tidligere	-37 225		1
Vaskemaskin			
Kostpris	37 934		
Avskrevet tidligere	-37 933		1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	35 044		
Avskrevet tidligere	-35 043		1
Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	53 106		
Avskrevet tidligere	-53 105		1



Skøyenlia Borettslag

Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	36 681		
Avskrevet tidligere	-36 680		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2018	48 344		
Avskrevet tidligere	-44 315		
Avskrevet i år	-4 028		1
Strykerulle			
Tilgang 2019	35 625		
Avskrevet tidligere	-24 938		
Avskrevet i år	-7 125		
		3 563	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	176 750		
Avskrevet tidligere	-116 360		
Avskrevet i år	-35 350		
		25 040	
Garasjeanlegg			
Kostpris	3 300		3 300
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	58 125		
Avskrevet tidligere	-58 124		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		589 059	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-269 122	

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Ant.		
	Andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Oppsal Samfunnshus	1	100.-	100.-

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte 1 233

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 233



Skøyenlia Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-39 153 958	
Nedbetalt tidligere	279 697	
Nedbetalt i år	980 157	
		-37 894 104
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 894 104

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962		-1 581 100
Tilført 2006		-7 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 588 800

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak		-148 620
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-148 620

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-19 202
Skyldig arbeidsgiveravgift		-4 887
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-24 089

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-67 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-67 000

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800	
Pantelån	37 894 104	
TOTALT	39 482 904	

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

Bygninger	46 644 891	
Tomt	962 484	
TOTALT	47 607 375	



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Drenering	Sørsiden av Solberglivn. 92
2021 - 2022	Rørfornyng	
2020 - 2020	6 ladepunkter for elbiler	
2018 - 2019	Piperehabilitering og taknedløp	Piperehabilitering og rehabilitering av taknedløp
2017 - 2017	Nytt nøkkelsystem	
2016 - 2016	Spyling av avløpsrør	2016 Spyling av avløpsrør
2015 - 2015	Vindusutskiftning	2015 Vindusutskiftning
2015 - 2015	Fiber til leilighetene fra Canal Digital	
2014 - 2014	Oppgradering av vaskeri	Ferdigstilling flislegging av gulv i fellesvaskeriene
2014 - 2014	Prosjektering av nye vinduer.	
2013 - 2013	Asfaltering parkeringsplasser/veier	
2012 - 2013	Flislegging av gulv i fellesvaskerier	
2011 - 2011	Maling av alle oppganger	
2010 - 2010	Vask av alle husfasader	
2009 - 2010	Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling	
2008 - 2008	Oppstart utskiftning av el-anlegg	Inkl omtrekking av alle leiligheter



Skøyenlia Borettslag

2007 - 2007	Nytt callinganlegg med fargeskjermer	i hver leilighet
2006 - 2006	Alt el-anlegg i garasjene skiftet	
2005 - 2005	Ferdigstillelse av støttemur.	
2005 - 2005	Oppretting av nytt vaskeri	
2005 - 2005	Flislegging av nedre trapperepos	
2005 - 2007	Installering av nye dørpumper	
2005 - 2005	Asbestsanering -utskift lufteluker	
2004 - 2004	Bygging av støttemur og trapp ved langb	
2002 - 2002	Bygging av vaktmestergarasje.	
2001 - 2001	Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter	
2000 - 2001	Balkongutvidelse.	
1998 - 1998	Fornyelse av kabel-TV-anlegget.	
1997 - 1997	Elektrisk anlegg fram til beboers sikringsskap mod	
1996 - 1996	Omfattende reparasjoner av piper.	
1996 - 1996	Oppjustering av 51 park.plasser m/ motorvarmere.	
1994 - 1994	Utskiftning av entredører.	
1990 - 1990	Nye porttelefoner og inngangsdører.	
1986 - 1988	Utskifting av vinduer, rehabilitering (isolering/k	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 187 Selskapsnavn: Skøyenlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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