



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 256 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 093	3 170 762
Sum inntekter		4 054 093	3 170 762
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 958	3 319
Annen driftskostnad		2 277 202	1 637 660
Sum kostnader		2 384 145	1 732 259
Driftsresultat		1 669 948	1 438 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 572	681
Sum finansinntekter		3 572	681
Annen finanskostnad		767 158	495 247
Sum finanskostnader		767 158	495 247
Netto finans		-763 586	-494 566
Ordinært resultat før skattekostnad		906 361	943 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		906 361	943 937
Årsresultat		906 361	943 937
Totalresultat		906 361	943 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		906 361	943 937
Sum overføringer og disponeringer		906 361	943 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 254 996	120 254 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 036 596	4 046 554
Sum varige driftsmidler		124 291 592	124 301 550
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		213 730	405 660
Sum finansielle anleggsmidler		213 730	405 660
Sum anleggsmidler		124 505 322	124 707 210
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 869
Andre fordringer		119 829	78 118
Sum fordringer		119 829	80 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 367	364 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 367	364 377
Sum omløpsmidler		300 196	445 364
SUM EIENDELER		124 805 518	125 152 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 355 575	14 449 214
Sum opptjent egenkapital		15 355 575	14 449 214
Sum egenkapital		15 362 275	14 455 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 470 757	27 765 514
Øvrig langsiktig gjeld		82 770 670	82 770 670
Sum annen langsiktig gjeld		109 241 427	110 536 184
Sum langsiktig gjeld		109 241 427	110 536 184
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 358	97 391
Leverandørgjeld		73 458	63 085
Sum kortsiktig gjeld		201 816	160 476
Sum gjeld		109 443 243	110 696 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 805 518	125 152 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473918

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 256 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 093	3 170 762
Sum inntekter		4 054 093	3 170 762
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 958	3 319
Annen driftskostnad		2 277 202	1 637 660
Sum kostnader		2 384 145	1 732 259
Driftsresultat		1 669 948	1 438 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 572	681
Sum finansinntekter		3 572	681
Annen finanskostnad		767 158	495 247
Sum finanskostnader		767 158	495 247
Netto finans		-763 586	-494 566
Ordinært resultat før skattekostnad		906 361	943 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		906 361	943 937
Årsresultat		906 361	943 937
Totalresultat		906 361	943 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		906 361	943 937
Sum overføringer og disponeringer		906 361	943 937



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 254 996	120 254 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 036 596	4 046 554
Sum varige driftsmidler		124 291 592	124 301 550
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		213 730	405 660
Sum finansielle anleggsmidler		213 730	405 660
Sum anleggsmidler		124 505 322	124 707 210
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 869
Andre fordringer		119 829	78 118
Sum fordringer		119 829	80 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 367	364 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 367	364 377
Sum omløpsmidler		300 196	445 364
SUM EIENDELER		124 805 518	125 152 574

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 355 575	14 449 214
Sum opptjent egenkapital	15 355 575	14 449 214
Sum egenkapital	15 362 275	14 455 914
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 470 757	27 765 514
Øvrig langsiktig gjeld	82 770 670	82 770 670
Sum annen langsiktig gjeld	109 241 427	110 536 184
Sum langsiktig gjeld	109 241 427	110 536 184
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 358	97 391
Leverandørgjeld	73 458	63 085
Sum kortsiktig gjeld	201 816	160 476
Sum gjeld	109 443 243	110 696 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	124 805 518	125 152 574



Organisasjonsnr: 888 256 482
SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG

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

Skullerud Parken Borettslag

24. mai 2023

Selskapsnummer: 5631





Velkommen til årsmøte i Skullerud Parken 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:

24. mai 2023 kl. 19:00, Skullerudstua .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skullerud Parken 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5631_Årsrapport til styrerommet.no-2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonny Grimestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aril Kinberg Paulsen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grethe Mari Eikefjord



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Grimestad	Skullerudskogen 19 A
Styremedlem	Aril Kinberg Paulsen	Skullerudskogen 29 F
Styremedlem	Harald Andre Pedersen	Skullerudskogen 25 C
Styremedlem	Tommy Witnæs	Skullerudskogen 31 B
Varamedlem	Hege Kristin Mejlbo Skodje	Skullerudskogen 31 F

Valgkomiteen

Per Borge	Skullerudskogen 25 D
Grethe Mari Eikefjord	Skullerudskogen 37 B

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 Skullerud Parken Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Skullerud Parken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888256482, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168	142	143	144	150
468	3			

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med entreprenører og leverandører av tjenester.

Styret avholdt også en styremiddag i desember.

Styrets medlemmer - oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter ansvarsområder som økonomi, drift/vedlikehold, HMS, beboer- og boligsaker. Styret har god dialog seg imellom og tilpasser fordelingen alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Forretningsførsel har blitt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. I OBOS Eiendomsforvaltning AS, er vår forvaltningsrådgiver Bjørn Amble, som styret har et meget godt samarbeid med.

Kommunikasjon

Styret opplever at det er god kommunikasjon mellom styret og beboer, og at Vibbo er en enkel og tilgjengelig plattform.

Det er flere beboere som har benyttet seg av oppslagsfunksjonen til Vibbo og de fleste henvendelsene styret mottar fra beboer er via meldingsfunksjonen.

Styret minner om at postkassen i første 1.etasje oppgang B-blokk også kan brukes for de som ikke er innlogget i Vibbo.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført på vanlig måte og med godt oppmøte av beboere. Vi fikk utført en god mengde arbeid og hadde en hyggelig avslutning med kaffe, brus og noe å bite i.

Styret takker for innsatsen til de som deltok og ser frem til neste dugnad.

Container

Det ble satt ut container under uken dugnaden pågikk slik at beboere kunne kaste det de måtte ha av avfall.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment for å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboere går stort sett knirkefritt. Det store flertallet av beboere viser hensyn og følger husordensregler.

En gjenganger er tilbakemelding til styret er bruk av vaskemaskin om natta. Dette er både brudd på husordensregler, og er ikke anbefalt av brannvesenet iht sikkerhet. Styret



fraråder all bruk av vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin om natten, både med tanke på sikkerhet men også i forhold til støy.

Sykkelbod

Borettslaget har felles sykkelbod i garasjen. Her har vi investert i 2 etasjes sykkelstativ og sykkelboden brukes godt.

Styret anbefaler alle som har sykkel stående i boden som ikke er brukbar om å fjerne sykkelen slik at plass frigjøres til dem som faktisk bruker sykkel aktivt.

Lekkasje i garasjekulvert og drenering rundt søppelbrønner

Det ble gravd opp en godt område over garasjekulvert mellom blokk-C og blokk-B. Her ble det funnet åpninger i membran som man antok stod for lekkasjen av overvann. Dette ble utbedret. Samtidig ble det lagt opp dreneringsgrøft rundt søppelbrønner for å unngå vann nede i brønnene, og område mellom blokk-A og blokk-C ble asfaltert. Her vil det bli beplantning og oppbarking av hekker for å gjøre område mer hyggelig.

Lekkasjen ned i garasjekulvert ble dessverre ikke helt fjernet, men vesentlig mindre vann som trenger inn. Styret vil vurdere videre tiltak.

Styrets fremtidige arbeidsoppgaver

Styret har jobbet grundig med å holde kostnadene i borettslaget så lave som mulig. Generelt har alle kostnader økt det siste året, men ser ut til å ha stabilisert seg noe nå i 2023.

Vi har dermed ikke utført noen av tiltakene nevnt under forrige generalforsamling. Disse vil vi se nærmere på i tiden fremover.

Styret vil se nærmere på solcelleanlegg på takene, hvilken gevinst dette kan ha for borettslaget. Utbedring av dårlig terrassestolper, spesielt i blokk-B.

Videre arbeid for å kartlegge mulighet for utvidelse av terrasse blokk-A og blokk-C.

Vaskeplass for sykkel i garasjen

Oppussing av oppgang, spesielt oppgang blokk A/C



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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. Disponible midler er pr. 31.12.22 på kr. 98 380.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 Skullerud Parken Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerud Parken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerud Parken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ICCIV-8FBHU-7K2ON-OGATI-TAIV1-167PF



SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	284 888	422 356	284 888	98 380
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	906 361	943 937	440 000	642 245
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 958	3 319	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-29 873	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -749 519	-754 621	-733 000	-559 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -545 238	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-302 822	-300 231	0	0
Uttak øremerk. bankkto	494 752	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-186 508	-137 469	-293 000	83 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	98 380	284 888	-8 112	181 625
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	300 196	445 364		
Kortsiktig gjeld	-201 816	-160 476		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	98 380	284 888		



SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 390 203	1 129 300	1 136 940	1 268 592
Innkrevde felleskostnader	2	2 116 652	2 038 512	2 117 060	2 428 408
Andre inntekter	3	2 000	2 950	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 508 855	3 170 762	3 259 000	3 702 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	-9 958	-3 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 548	-10 179	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-117 258	-113 950	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-1 551	-6 302	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-693 978	-173 892	-639 000	-267 000
Forsikringer		-199 414	-179 443	-196 000	-214 255
Kommunale avgifter	9	-394 263	-376 640	-389 000	-454 000
Kostnader sameie		-66 552	-3 627	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-98 873	-99 100	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 910	-283 860	-290 000	-326 000
Andre driftskostnader	10	-383 856	-390 667	-445 000	-410 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 384 145	-1 732 259	-2 294 000	-2 027 755
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 124 710	1 438 503	965 000	1 674 245
Innbetalt andel fellesgjeld		545 238	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 669 948	1 438 503	965 000	1 674 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 572	681	0	0
Finanskostnader	12	-767 158	-495 247	-525 000	-1 032 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-763 586	-494 566	-525 000	-1 032 000
ÅRSRESULTAT		906 361	943 937	440 000	642 245
Overføringer:					
Til annen egenkapital		906 361	943 937		



SKULLERUD PARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 256 482, KUNDENR. 5631

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	105 714 996	105 714 996
Tomt		14 540 000	14 540 000
Andre varige driftsmidler	14	4 036 596	4 046 554
Øremerkede bankinnskudd	20	213 730	405 660
SUM ANLEGGSMIDLER		124 505 322	124 707 210
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 869
Forskuddsbetalte kostnader		89 387	75 547
Andre kortsiktige fordringer	15	30 442	2 571
Driftskonto OBOS-banken		180 317	157 971
Sparekonto OBOS-banken		50	206 406
SUM OMLØPSMIDLER		300 196	445 364
SUM EIENDELER		124 805 518	125 152 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Annen egenkapital	16	15 355 575	14 449 214
SUM EGENKAPITAL		15 362 275	14 455 914
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 470 757	27 765 514
Borettsinnskudd	18	82 770 670	82 770 670
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 241 427	110 536 184
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 458	63 085
Påløpte renter		92 372	44 832
Påløpte avdrag		35 986	52 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 816	160 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 805 518	125 152 574



11

Skullerud Parken Borettslag

Pantstillelse	19	125 368 296	125 368 296
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023

Styret i Skullerud Parken Borettslag

Jonny Grimestad/s/

Aril Kinberg Paulsen/s/

Harald Andre Pedersen/s/

Tommy Witnæs/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 955 852
Garasje	160 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 219 984
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	170 219
Overført til kapitalkostnader	-1 390 203
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 116 652

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 900
Skilt	100
SUM ANDRE INNTEKTER	2 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og taxi for kr 10 113, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 548.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 551

SUM KONSULENTHONORAR -1 551

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -437 311

Drift/vedlikehold VVS -110 812

Drift/vedlikehold elektro -9 000

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 143

Drift/vedlikehold heisanlegg -84 374

Drift/vedlikehold brannsikring -13 964

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -11 305

Drift/vedlikehold søppelanlegg -21 844

Kostnader dugnader -1 226

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -693 978

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -269 412

Renovasjonsavgift -124 852

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -394 263

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

Lokalleie	-6 138
Container	-11 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 443
Diverse leiekostnader/leasing	-23 256
Lyspærer og sikringer	-3 218
Vaktmestertjenester	-308 584
Andre fremmede tjenester	-1 580
Trykksaker	-2 040
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 113
Andre kontorkostnader	-606
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-383 856

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 872
SUM FINANSINTEKTER	3 572

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-740 978
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 163
Renter på leverandørgjeld	-17
SUM FINANSKOSTNADER	-767 158

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	120 254 996
Tilgang 2005	-14 540 000
SUM BYGNINGER	105 714 996

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.168/bnr.142 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****SYKKELSTATIV**

Tilgang 2021	29 873	
Avskrevet tidligere	-3 319	
Avskrevet i år	-9 958	
		16 596

Garasjeanlegg

Tilgang 2005	4 020 000	
Avskrives ikke		4 020 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **4 036 596**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 958****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån		30 442
-------------------------	--	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **30 442****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 462 179	
Egenkapital fra IN tidligere	11 019 543	
Egenkapital fra IN 2022	545 238	
Reduksjon EK fra IN	-1 671 385	

SUM ANNEN EGENKAPITAL **15 355 575**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	135 770	
Nedbetalt i år	100 294	
		-863 936

OBOS Boligkreditt AS (Opprinnelig DnB NOR)

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12.22: 4,10 % løpetid 49 år

Opprinnelig, 2008 (2005)	-41 497 605	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 676 778	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	649 225	
Nedbetalt tidligere, IN	11 019 543	
Nedbetalt i år, IN	545 238	
		-25 606 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 470 757**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 **-82 770 670****SUM BORETTSINNSKUDD** **-82 770 670****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	82 770 670
Pantelån	26 470 757
Påløpte avdrag	35 986
Beregnete IN-forpliktelses	9 893 396
TOTALT	119 170 809

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

Bygninger	105 714 996
Tomt	14 540 000
TOTALT	120 254 996

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1369607. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeff@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall [**forfallsdato**] på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Vasking/maling fasader	
2015	Utskifting av råtne bord	på ytterkledning.
2014	Nytt avfallssystem:	Nedgravde avfallstønner.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 5631 **Selskapsnavn:** Skullerud Parken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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