



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 164 861	5 172 921
Sum inntekter		5 164 861	5 172 921
Kostnader			
Lønnskostnad		180 919	194 639
Annen driftskostnad		3 147 394	3 089 787
Sum kostnader		3 328 313	3 284 425
Driftsresultat		1 836 548	1 888 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 591	10 298
Sum finansinntekter		87 591	10 298
Annen finanskostnad		1 661 916	932 046
Sum finanskostnader		1 661 916	932 046
Netto finans		-1 574 325	-921 748
Resultat før skattekostnad		262 224	966 747
Årsresultat		262 224	966 747
Totalresultat		262 224	966 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 224	966 747
Sum overføringer og disponeringer		262 224	966 747



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		8 279 484	8 279 484
Sum varige driftsmidler		8 279 484	8 279 484
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		36 000	36 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		8 315 484	8 315 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 524	32 824
Andre fordringer		134 337	157 569
Sum fordringer		145 861	190 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 906 325	3 897 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 906 325	3 897 602
Sum omløpsmidler		4 052 185	4 087 995
SUM EIENDELER		12 367 669	12 403 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 953 520	23 215 743
Sum opptjent egenkapital		-22 953 520	-23 215 743
Sum egenkapital		-22 946 320	-23 208 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 363 777	35 001 516
Øvrig langsiktig gjeld		412 000	412 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 775 777	35 413 516
Sum langsiktig gjeld		34 775 777	35 413 516
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 836	7 442
Leverandørgjeld		181 678	154 469
Skyldige offentlige avgifter		599	1 975
Annen kortsiktig gjeld		143 098	34 621
Sum kortsiktig gjeld		538 212	198 506
Sum gjeld		35 313 989	35 612 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 367 669	12 403 479



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398644

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 164 861	5 172 921
Sum inntekter		5 164 861	5 172 921
Kostnader			
Lønnskostnad		180 919	194 639
Annen driftskostnad		3 147 394	3 089 787
Sum kostnader		3 328 313	3 284 425
Driftsresultat		1 836 548	1 888 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 591	10 298
Sum finansinntekter		87 591	10 298
Annen finanskostnad		1 661 916	932 046
Sum finanskostnader		1 661 916	932 046
Netto finans		-1 574 325	-921 748
Resultat før skattekostnad		262 224	966 747
Årsresultat		262 224	966 747
Totalresultat		262 224	966 747
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 224	966 747
Sum overføringer og disponeringer		262 224	966 747



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 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			
Sum varige driftsmidler		8 279 484	8 279 484
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		8 315 484	8 315 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		11 524	32 824
Sum fordringer		134 337	157 569
Sum fordringer		145 861	190 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 906 325	3 897 602
Sum omløpsmidler		3 906 325	3 897 602
Sum omløpsmidler		4 052 185	4 087 995
SUM EIENDELER		12 367 669	12 403 479
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 953 520	23 215 743
Sum opptjent egenkapital	-22 953 520	-23 215 743
Sum egenkapital	-22 946 320	-23 208 543
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 363 777	35 001 516
Øvrig langsiktig gjeld	412 000	412 000
Sum annen langsiktig gjeld	34 775 777	35 413 516
Sum langsiktig gjeld	34 775 777	35 413 516
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 836	7 442
Leverandørgjeld	181 678	154 469
Skyldige offentlige avgifter	599	1 975
Annen kortsiktig gjeld	143 098	34 621
Sum kortsiktig gjeld	538 212	198 506
Sum gjeld	35 313 989	35 612 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 367 669	12 403 479



Organisasjonsnr: 950 178 248
SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4845

Skappelsgate 1 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skappelsgate 1 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:

2. mai 2024 kl. 17:00, Astoria Hotel.

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
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Skappelsgate 1 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

Margit Sørli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



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 for å redusere udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital for å redusere udekket tap.

Vedlegg

1. 4845 Skappelsgate brl - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 117 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 117 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023 Skappelsgate 1 Borettslag

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 30.8.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Bakken	Skappels Gate 1 B
Nestleder	Agnethe Røsbak	Skappels Gate 1 D
Styremedlem	Karoline Marie Edgar-Lund	Skappels Gate 1 B
Styremedlem	Ole Kristian Høistad	Skappels Gate 1 E
Styremedlem	Bjørn Lagmansveen	Skappels Gate 1 C
Varamedlem	Tore Engen	Skappels Gate 1 D
Varamedlem	Wenche Fossum	Skappels Gate 1 C
Varamedlem	Anne Sørum	Skappels Gate 1 E

Valgkomiteen

Marius Bakken	Skappels Gate 1 B
Ole Kristian Høistad	Skappels Gate 1 E

Kontaktinformasjon

Styret

Se Skappelsgate 1 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skappelsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Skappelsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950178248, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 146

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.

Skappelsgate 1 Borettslag hadde to timeansatte til å utføre renhold frem til august 2023. Etter dette har borettslaget inngått avtale med leverandør av disse tjenestene, og har derfor ingen ansatte lenger.

**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

Arbeider på helt eller delvis defekte dørklokker har fortsatt i år. Befaringer og undersøkelser ga ingen tydelige svar på hvorfor det fungerer hos noen, men ikke alle. Både ute- og inne-enhetene har blitt forsøkt byttet. Noen hadde defekte inne-enheter og der ble disse byttet. Hvilke leiligheter som har problemer virker tilfeldig og sporadisk, så styret vil fortsette reparasjonene ved rapportering av feil.

Styret har valgt å bytte renholder og har hyret Løten Rengjøring og Service AS til å vaske oppgangene hver 2. uke.

Småfugler på tak og balkonger er fortsatt et problem, men det er utført tiltak for å forsøke å redusere omfanget i borettslaget. Antec Skadedyrkontroll AS har montert duepigger langs kanten på hele taket, og «balkongene» mot bakgården har blitt nettet inn. Fuglene trenger dog ikke store plasser for å ta seg til rette, så styret oppfordrer fortsatt beboere til å være vaksomme og følge med på eventuelle kvistansamlinger på eller rundt balkonger m.m. og fjerne dette så snart man kan, eller ta kontakt med styret.

Den årlige brannvernrunnen med bytte av batterier og kontroll av håndslukkere, ble gjennomført i februar sammen med Vaktmesterservice Innlandet.

Arbeider med å utbedre og fornye bakgården har så smått begynt. Første runde ble gjennomført med beskjæring av trær og fjerning av uønskede planter. Neste runde blir planting av nye.

Styret har vedtatt å bytte forretningsfører fra Obos Eiendomsforvaltning til Solibo. Dette som et ledd i styrets kontinuerlige arbeid med å kutte kostnader.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme ble lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak elektroarbeider som ikke var budsjettet, høyere vannforbruk enn antatt og serviceoppdrag fra Antec Skadedyrkontroll som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renter på lån økte flere ganger enn antatt i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital for å redusere udekket tap. 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på eiendomsskatt, 10% prisøkning på renovasjon og 15% prisøkning på vann/avløp.

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 bli lavere enn 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 Skappelsgate 1 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

Lån

Skappelsgate 1 Borettslag har lån i Obos Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente som er beregnet nedbetalt i juni 2050. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen.

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 15 % økning av felleskostnadene og 22% økning av innbetaling til kabel-TV fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skappelsgate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skappelsgate 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap

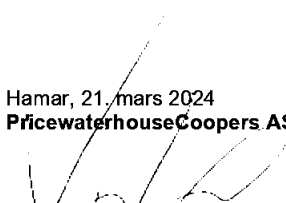
10 av 24



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>.

Hamar, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

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.		3 889 489	3 843 102	3 889 489	3 513 974
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		262 224	966 747	813 000	-68 000
Fradrag for kjøp av andeler		0	-36 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-637 739	-884 360	-755 000	-582 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-375 515	46 387	58 000	-650 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 513 973	3 889 489	3 947 489	2 863 974

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 052 185	4 087 995
Kortsiktig gjeld	-538 212	-198 506
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 513 973	3 889 489



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 450 542	4 356 936	4 451 000	4 451 000
Andre inntekter	3	714 319	815 985	800 000	687 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 164 861	5 172 921	5 251 000	5 138 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 919	-77 873	-84 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-116 766	-117 000	-117 000
Revisjonshonorar	6	-9 330	-7 000	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-174 830	-167 785	-176 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-30 803	-37 442	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-132 559	-358 248	-60 000	-76 000
Forsikringer		-136 481	-121 602	-144 000	-149 000
Festeavgift		0	-9 547	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-1 194 771	-976 266	-1 095 000	-1 274 000
Energi/fyring	10	-751 119	-858 679	-851 000	-723 000
TV-anlegg/bredbånd		-474 999	-465 698	-489 000	-504 000
Andre driftskostnader	11	-242 502	-87 519	-122 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 328 313	-3 284 425	-3 176 000	-3 225 000
DRIFTSRESULTAT		1 836 548	1 888 495	2 075 000	1 913 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 591	10 298	0	10 000
Finanskostnader	13	-1 661 916	-932 046	-1 262 000	-1 991 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 574 325	-921 748	-1 262 000	-1 981 000
ÅRSRESULTAT		262 224	966 747	813 000	-68 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		262 224	966 747		



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 254 484	8 254 484
Tomt		25 000	25 000
Aksjer og andeler	15	36 000	36 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 315 484	8 315 484
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 524	32 825
Forskuddsbetalte kostnader		130 125	122 466
Andre kortsiktige fordringer	16	4 212	5 308
Energiavregning		0	29 795
Driftskonto OBOS-banken		513 502	1 288 928
Sparekonto OBOS-banken		3 392 822	2 608 674
SUM OMLØPSMIDLER		4 052 185	4 087 995
SUM EIENDELER		12 367 669	12 403 479



10

Skappelsgate 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	17	-22 953 520	-23 215 743
SUM EGENKAPITAL		-22 946 320	-23 208 543
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 363 777	35 001 516
Borettsinnskudd	19	412 000	412 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 775 777	35 413 516
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		181 678	154 469
Skyldige offentlige avgifter	20	599	1 975
Påløpte renter		168 913	7 442
Påløpte avdrag		43 923	0
Energiavregning	21	110 210	0
Annen kortsiktig gjeld	22	32 889	34 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		538 212	198 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 367 669	12 403 479
Pantstillelse	23	37 912 000	37 912 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 3.4.2024

Styret i Skappelsgate 1 Borettslag

Marius Bakken/s/

Karoline Marie Edgar-Lund/s/

Ole Kristian Høistad/s/

Bjørn Lagmansveen/s/

Agnethe Røsbak/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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 843 408
Kabel-TV	413 856
Trappevask	112 320
Garasje	81 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 450 584

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-42
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 450 542

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	394
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	713 925
SUM ANDRE INNETEKTER	714 319

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

Ordinær lønn	-33 980
Påløpte feriepenger	-4 248
Arbeidsgiveravgift	-22 310
Yrkesskadeforsikring	-382
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 919

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 330.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 742
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 061
SUM KONSULENTHONORAR	-30 803

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 588
Drift/vedlikehold VVS	-35 504
Drift/vedlikehold elektro	-44 074
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 815
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 196
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 559

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-418 198
Vann- og avløpsavgift	-495 614
Renovasjonsavgift	-280 959
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 194 771

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 193
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-713 925
SUM ENERGI / FYRING	-751 119

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-13 780
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-122 518
Verktøy og redskaper	-100
Driftsmateriell	-351
Lyspærer og sikringer	-808
Vaktmestertjenester	-29 657
Renhold ved firmaer	-33 626
Snørydding	-29 735
Gressklipping	-590
Andre fremmede tjenester	-1 095
Trykksaker	-2 216
Andre kontorkostnader	-330
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-242 502

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 148
SUM FINANSINTEKTER	87 591

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 661 831
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-1 661 916

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	3 549 710
Tilgang 1992	3 523 544
Tilgang 1999	1 181 231
SUM BYGNINGER	8 254 484

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.1/bnr.146

Tomten er festet av Hamar kommune (gjelder garasjer).

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

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 72, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 36 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 005 000,-

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	4 212
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 212

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-23 273 908
Delutbetaling 2021	-13 785 502
Nedbetalt tidligere	2 057 894
Nedbetalt i år	637 739
	-34 363 777
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 363 777

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-412 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-412 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-599
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-599

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-405 740
SUM INNETEKTER	-405 740

KOSTNADER

Fjernvarme	295 530
SUM KOSTNADER	295 530

SUM ENERGIAVREGNING **-110 210**

Avregnes pr 31.05.2024

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk. Det påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 248
Avsatt festeavgift	-28 641
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 889

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	412 000
Pantelån	34 363 777
Påløpte avdrag	43 923
TOTALT	34 819 700

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

Bygninger	8 254 484
Tomt	25 000
TOTALT	8 279 484



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25969294. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Nye beboere siden forrige oppdatering (2023)

Bolignummer 2408 oppgang B:
Sarah Tveter Gjønnes overtok fra Bendik Demroen Midtlund den 27.11.2023.

Bolignummer 2572 oppgang B:
Danny Løberg Nguyen overtok fra Ulf Storbekk den 27.11.2023.

Bolignummer 2510 oppgang B:
Kosti Matias Koskela overtok fra Gjermund Marenius Fladby den 15.12.2023.

Bolignummer 5140 oppgang E:
Vemund Dahl overtok fra Mona og Magnar Stenberg den 01.02.2024.

Bolignummer 2101 oppgang B:
Simen Stubeseid Berge overtok fra Unni Synnøve Wang den 25.03.2024.

Bolignummer 1430 oppgang A:
Sanna Nikoline Magdalena Helgesen Bjønness overtok fra Stein Ivar Simensen den 25.04.2024.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Satt opp duepigger på taket og netting på balkonger
2022 - 2022	Rehabilitering på deler av taket
2020 - 2020	Service på alle brannslukningsapparater
2020 - 2020	Ny asfalt utenfor inngang E i bakgården
2020 - 2021	Rehabilitering av varmeanlegg
2020 - 2021	Rehabilitering av rør og nye bad i alle leiligheter
2016 - 2016	Rekkverk balkonger og nye entredører
2012 - 2013	Skifte av vinduer og balkongdører
1999 - 1999	Oppussing av utvendig anlegg(bakgården)
1991 - 1992	Balkonger/vindfang. Da det ikke var mulig å bygge balkonger i deler av Skappelsgt. og Heidmannsgt på grunn av for lav høyde ut mot fortau, valgte borettslaget å endre husleiebrøken slik at disse leilighetene fikk forholdsmessig lavere felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 4845 Selskapsnavn: Skappelsgate 1 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.