



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 196 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 793 916	1 060 673
Sum inntekter		2 793 916	1 060 673
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		362 075	375 094
Sum kostnader		379 190	392 209
Driftsresultat		2 414 726	668 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 600	600
Sum finansinntekter		3 600	600
Annen finanskostnad		241 916	183 911
Sum finanskostnader		241 916	183 911
Netto finans		-238 316	-183 311
Ordinært resultat før skattekostnad		2 176 410	485 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 176 410	485 153
Årsresultat		2 176 410	485 153
Totalresultat		2 176 410	485 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 176 410	485 153
Sum overføringer og disponeringer		2 176 410	485 153



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		24 535 956	24 535 956
Sum varige driftsmidler		24 535 956	24 535 956
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 535 956	24 535 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 101	15 170
Sum fordringer		18 101	15 170
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 796	376 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 796	376 602
Sum omløpsmidler		469 897	391 771
SUM EIENDELER		25 005 853	24 927 727

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 390 086	8 213 675
Sum opptjent egenkapital		10 390 086	8 213 675
Sum egenkapital		10 391 486	8 215 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 665 604	9 766 811
Øvrig langsiktig gjeld		6 930 000	6 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 595 604	16 696 811
Sum langsiktig gjeld		14 595 604	16 696 811
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 785	1 071
Leverandørgjeld		568	276
Annen kortsiktig gjeld		16 410	14 494
Sum kortsiktig gjeld		18 763	15 841
Sum gjeld		14 614 367	16 712 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 005 853	24 927 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517904

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 196 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 793 916	1 060 673
Sum inntekter		2 793 916	1 060 673
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		362 075	375 094
Sum kostnader		379 190	392 209
Driftsresultat		2 414 726	668 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 600	600
Sum finansinntekter		3 600	600
Annen finanskostnad		241 916	183 911
Sum finanskostnader		241 916	183 911
Netto finans		-238 316	-183 311
Ordinært resultat før skattekostnad		2 176 410	485 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 176 410	485 153
Årsresultat		2 176 410	485 153
Totalresultat		2 176 410	485 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 176 410	485 153
Sum overføringer og disponeringer		2 176 410	485 153



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET 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

Sum varige driftsmidler	24 535 956	24 535 956
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

24 535 956	24 535 956
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer	18 101	15 170
----------------	--------	--------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	451 796	376 602
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	451 796	376 602
------------------	---------	---------

Sum omløpsmidler

469 897	391 771
---------	---------

SUM EIENDELER

25 005 853	24 927 727
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital	1 400	1 400
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10 390 086	8 213 675
-------------------	------------	-----------



Sum opptjent egenkapital	10 390 086	8 213 675
Sum egenkapital	10 391 486	8 215 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 665 604	9 766 811
Øvrig langsiktig gjeld	6 930 000	6 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 595 604	16 696 811
Sum langsiktig gjeld	14 595 604	16 696 811
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 785	1 071
Leverandørgjeld	568	276
Annen kortsiktig gjeld	16 410	14 494
Sum kortsiktig gjeld	18 763	15 841
Sum gjeld	14 614 367	16 712 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 005 853	24 927 727



Organisasjonsnr: 887 196 222
SKOGTUNET 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



Årsmøte 2023

Skogtunet Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 4362





Velkommen til årsmøte i Skogtunet 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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Hos Gard Sveen, Bråtengrenda 27..

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skogtunet Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. S. 4362 Skogtunet Borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 settes til kr 25 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på årsmøte 11.05.2023 skal følgende kandidater velges:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg a 1 varamedlem for 1 år
- Valg av valgkomite`for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gard Sveen
- Heidi Cathrine Ellingsrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Sikkerbøl

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Ingunn Hast
- Stian Høybråten



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut-William Lund Rustad	Bråtengrenda 47	2022-2024
Styremedlem	Heidi Cathrine Ellingsrud	Bråtengrenda 39	2021-2023
Styremedlem	Hege Myklebust	Bråtengrenda 23	2022-2024
Styremedlem	Gard Sveen	Bråtengrenda 27	2021-2023
Varamedlem	Atle Sikkerbøl	Bråtengrenda 45	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skogtunet Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Skogtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887196222, og ligger i Enekk kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 417

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.

Skogtunet Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Det har blitt avholdt tre styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har i tillegg holdt jevnlig kontakt på e-post mv. Styret har også i år konsentrert seg om spørsmål knyttet til borettslagets drift og vedlikehold, samt ulike løpende oppgaver.

Det ble gjennomført en stor dugnad på forsommeren mht. klipping av alle borettslagets hekker, fjerning av viltvoksende trær mv. I perioden har det også vært avholdt et beboermøte.

Styret har også hatt en gjennomgang av borettslagets avfallsløsning med ROAF. Eksisterende løsning er tilfredsstillende for ROAF. Styret har diskutert ulike løsninger for det tilfellet at det skulle bli nødvendig eller ønskelig å få montert avfallsbrønner. En slik evt. beslutning ligger noe frem i tid og vil i det alt vesentlige være et spørsmål om kostnader.

Det ble i fjor høst inngått avtale om snøbrøyting med ny leverandør. Styret er av den oppfatning at denne tjenesten ikke ble tilfredsstillende levert, og tar sikte på terminere kontrakten og inngå kontrakt med en annen leverandør til neste brøytesesong. Styret vurderer ulike løsninger i så måte, bl.a. koplet til evt. sommervedlikehold av fellesarealene.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 043 324,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 379 190,-.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til vedlikehold, som bl.a. omfatter snøbrøyting. Posten er justert på bakgrunn av borettslagets totale kostnadsbilde og den generelle prisstigningen i norsk økonomi, som også vil få konsekvenser for borettslagets løpende utgifter til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Enebakk kommune

Vann-og avløp er øket med 15%, for renovasjon er økningen på ca 3%.

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 Skogtunet Borettslag.

Lån

Skogtunet 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skogtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skogtunet Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 er

- 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

8 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

S. 4362 Skogtunet Borettslag.pdf



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 revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	9 av 19
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	S. 4362 Skogtunet Borettslag.pdf



SKOGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362

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.	375 930	316 627	375 930	451 134
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 176 410	485 153	457 500	261 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-350 615	-425 850	-427 000	-283 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-1 750 592	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	75 203	59 303	30 500	-21 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	451 134	375 930	406 430	430 034
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	469 897	391 771		
Kortsiktig gjeld	-18 763	-15 841		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	451 134	375 930		





SKOGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		592 412	609 761	602 316	597 996
Innkrevde felleskostnader	2	450 912	450 912	450 684	451 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 043 324	1 060 673	1 053 000	1 049 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 000	-4 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 375	-4 813	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-58 030	-56 230	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	6	-5 523	-5 801	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-29 297	-70 323	-50 000	-80 000
Forsikringer		-38 271	-40 967	-43 000	-42 000
Kommunale avgifter	8	-190 034	-186 114	-197 000	-203 000
Energi/fyring		-4 534	-2 032	-3 000	-5 000
Andre driftskostnader	9	-31 013	-8 815	-24 500	-53 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-379 190	-392 209	-403 500	-485 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		664 134	668 464	649 500	563 900
Innbetalt andel fellesgjeld		1 750 592	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 414 726	668 464	649 500	563 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 600	600	0	0
Finanskostnader	11	-241 916	-183 911	-192 000	-302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 316	-183 311	-192 000	-302 000
ÅRSRESULTAT		2 176 410	485 153	457 500	261 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	485 153		
Til annen egenkapital		2 176 410	0		





SKOGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 887 196 222, KUNDENR. 4362

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 660 000	23 660 000
Tomt		875 956	875 956
SUM ANLEGGSMIDLER		24 535 956	24 535 956
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		317	121
Forskuddsbetalte kostnader		13 553	11 164
Andre kortsiktige fordringer	13	4 231	3 885
Driftskonto OBOS-banken		121 645	49 192
Sparekonto OBOS-banken		330 151	327 410
SUM OMLØPSMIDLER		469 897	391 771
SUM EIENDELER		25 005 853	24 927 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	14	10 390 086	8 213 675
SUM EGENKAPITAL		10 391 486	8 215 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 665 604	9 766 811
Borettsinnskudd	16	6 930 000	6 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 595 604	16 696 811
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 410	14 494
Leverandørgjeld		568	276
Påløpte renter		1 785	1 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 763	15 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 005 853	24 927 727
Pantstillelse	17	23 330 000	23 330 000
Garantiansvar		0	0





Enebakk, 13. april 2023
Styret i Skogtunet Borettslag

Knut-willian Lund Rustad/s/ Heidi Cathrine Ellingsrud/s/ Hege Myklebust/s/

Gard Sveen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 andelseiernes 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	450 912
Kapitalkostnader på IN-lån	576 417
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 995
Overført til kapitalkostnader	-592 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	450 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 523
SUM KONSULENTHONORAR	-5 523

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 650
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-3 347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 297

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



**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-131 656
Feieavgift	-1 650
Renovasjonsavgift	-56 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 034

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-6 340
Snørydding	-14 063
Andre fremmede tjenester	-6 756
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 013

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	238
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	621
SUM FINANSINNTEKTER	3 600

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-241 797
Andre rentekostnader	-50
	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-241 916

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	23 660 000
SUM BYGNINGER	23 660 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.93/bnr.417

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



**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 231
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 231

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 808 273
Egenkapital fra IN tidligere år	3 387 689
Egenkapital fra IN 2022	1 750 592
Reduksjon EK fra IN	-1 556 468
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 390 086

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2013	-16 134 953
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 980 453
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	350 615
Nedbetalt tidligere, IN	3 387 689
Nedbetalt i år	1 750 592
	-7 665 604
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 665 604

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2005.	6 930 000
SUM BORETTSINNSKUDD	6 930 000



**NOTE: 17**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 930 000
Pantelån	7 665 604
Beregnete IN forpliktelser	3 581 813
TOTALT	14 595 605

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

Bygninger	23 660 000
Tomt	875 956
TOTALT	24 535 956

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7441581. 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 oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01. og 30.07.** 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.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 4362 **Selskapsnavn:** Skogtunet 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.