



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 370 666	2 296 365
Sum inntekter		2 370 666	2 296 365
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	60 555
Annen driftskostnad		884 544	775 054
Sum kostnader		947 299	835 609
Driftsresultat		1 423 367	1 460 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 041	9 669
Sum finansinntekter		11 041	9 669
Annen finanskostnad		541 208	578 884
Sum finanskostnader		541 208	578 884
Netto finans		-530 168	-569 215
Ordinært resultat før skattekostnad		893 200	891 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		893 200	891 541
Årsresultat		893 200	891 541
Totalresultat		893 200	891 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		893 200	891 541
Sum overføringer og disponeringer		893 200	891 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 643 097	26 643 097
Sum varige driftsmidler		26 643 097	26 643 097
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 643 097	26 643 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		977 365	761 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		977 365	761 267
Sum omløpsmidler		977 365	761 267
SUM EIENDELER		27 620 462	27 404 364

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 229 717	6 336 518
Sum opptjent egenkapital		7 229 717	6 336 518
Sum egenkapital		7 232 117	6 338 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 409 631	15 067 302
Øvrig langsiktig gjeld		5 360 000	5 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 769 631	20 427 302
Sum langsiktig gjeld		19 769 631	20 427 302
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		618 121	618 245
Leverandørgjeld		-6 665	7 895
Annen kortsiktig gjeld		7 258	12 005
Sum kortsiktig gjeld		618 714	638 145
Sum gjeld		20 388 345	21 065 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 620 462	27 404 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224724

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 370 666	2 296 365
Sum inntekter		2 370 666	2 296 365
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	60 555
Annen driftskostnad		884 544	775 054
Sum kostnader		947 299	835 609
Driftsresultat		1 423 367	1 460 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 041	9 669
Sum finansinntekter		11 041	9 669
Annen finanskostnad		541 208	578 884
Sum finanskostnader		541 208	578 884
Netto finans		-530 168	-569 215
Ordinært resultat før skattekostnad		893 200	891 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		893 200	891 541
Årsresultat		893 200	891 541
Totalresultat		893 200	891 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		893 200	891 541
Sum overføringer og disponeringer		893 200	891 541



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	26 643 097	26 643 097
Sum varige driftsmidler	26 643 097	26 643 097
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	26 643 097	26 643 097
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Sum fordringer	0	0
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	977 365	761 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	977 365	761 267
Sum omløpsmidler	977 365	761 267
SUM EIENDELER	27 620 462	27 404 364

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 229 717	6 336 518
Sum opptjent egenkapital	7 229 717	6 336 518



Sum egenkapital	7 232 117	6 338 918
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 409 631	15 067 302
Øvrig langsiktig gjeld	5 360 000	5 360 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 769 631	20 427 302
Sum langsiktig gjeld	19 769 631	20 427 302
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	618 121	618 245
Leverandørgjeld	-6 665	7 895
Annen kortsiktig gjeld	7 258	12 005
Sum kortsiktig gjeld	618 714	638 145
Sum gjeld	20 388 345	21 065 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 620 462	27 404 364



Organisasjonsnr: 986 455 078
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Skallestadgrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mars - 7. mars 2022

Selskapsnummer: 3203





Velkommen til årsmøte i Skallestadgrenda 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 16:00 og lukker 7. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3203>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skallestadgrenda Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solfrid Hjelm-Johnsen og May-Brit Andresen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 3203 Skallestadgrenda Borettslag.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 5

Vedtektssending - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssending i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Solfrid Hjelm-Johnsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alfred linus Sjøgren
- Kaja Hvitsand Lønn

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- May-Brit Andresen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May-Brit Andresen	Skallestadveien 23 A
Styremedlem	Tormod Gran	Rambergveien 29
Styremedlem	Solfrid Hjelm-Johnsen	Skallestadveien 19 A
Varamedlem	Bente Bakke	Skallestadveien 23 C
Varamedlem	Grethe Rosenblad	Skallestadveien 25 F

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skallestadgrenda Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Skallestadgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986455078, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Skallestadveien 19 - 25

Gårds- og bruksnummer:

42 2

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.

Skallestadgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Nedenfor følger en oppsummering i borettslaget for 2021:

- **Januar/Februar/Mars**, Snørydding ved parkeringsplassene gikk greit, bortsett fra at plen opp til lekeplass ble noe ødelagt, snøryddingsansvarlig ordnet opp i dette når våren kom, Utebelysning sjekket jevnlig.

- **April/Mai/Juni**, Sittegruppe på lekeplass pusset og malt, sittegruppen er ganske morken og innkjøp av ny bør vurderes, Oppbevaringskasse for leker innkjøpt, Lekeplassen blir flittig brukt, Trapper/inngangspartier/søplerom ble vasket og spylt, Søplecontainer utplassert på midterste parkeringsplass og de fleste benyttet seg av den, Felles dugnad ble avlyst, Avtale om plenklipping ble inngått for sommersesongen og den har fungert tilfredsstillende, felles-bod ble ryddet/malt og ny innholdsfortegnelse oppslått, Avtale om kalking ble inngått og utført, Utebelysning sjekket jevnlig.



- Juli, Fellesferie

- August/September/Oktober/November, Avtale om rensing/barking av bed, klipping av hekker, oppgradering av uteområdene ny ble utført, Avtale om spyling/utbedring av takrenner utført, under dette arbeidet ble det konstatert at mange taksteiner var ødelagt, Avtale om å erstatte ødelagte taksteiner utført, Ved inngangspartiene/trappene er det mye grønske/mose, forsøk på å fjerne dette var ikke særlig vellykket og nytt forsøk gjøres til våren, River etc, satt i bod og snøryddingsutstyr utplassert i søplerom, Strøsand utplasseres jevnlig, Anbud om kontroll av ventilasjonsanleggene utført, 2 stk el-bil ladere ble etter ønske installert på midterste parkeringsplass, Utelys sjekket jevnlig.

- Desember, Snørydding parkeringsplassene er i gang, Utelys sjekket jevnlig.

Generelt:

Vedlikeholdsarbeidet i Borettslaget er gjennomført tilfredsstillende og uteområdene ser fine ut.

Vedlikeholdsplan for 2022 vil komme i januar/februar 2022.

Kom gjerne med forslag og tanker om hva som kan forbedres.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 370 666.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 947 299.

Resultat

Årets resultat på kr 893 200 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 358 651 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 396 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skallestadgrenda Borettslag.

Lån

Skallestadgrenda Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
1495162.7	12 937 821,00	01.07.22	27 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	3,76% fast rente fram til 01.04.24
98207598089	1 276 511,00	30.03.22	41 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,2% flytende rente
98207983330	195 467,00	28.02.22	116 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,2% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skallestadgrenda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skallestadgrenda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EU238-410B1-MLMT4-BZGE2-EOA5L-3215B



SKALLESTADGREINDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203

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 mulig til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		123 123	47 688	123 123	358 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		893 200	891 541	1 101 445	755 245
Tillegg for nye langsiktige lån	13	200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-857 671	-816 107	-825 000	-870 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		235 529	75 434	276 445	-114 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		358 651	123 122	399 568	243 896
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		977 365	761 267		
Kortsiktig gjeld		-618 714	-638 145		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		358 651	123 122		



SKALLESTADGREINDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 370 666	2 296 365	2 398 000	2 420 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		2 370 666	2 296 365	2 398 000	2 420 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-5 555	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-4 891	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-104 290	-101 745	-103 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-5 870	-8 775	-500	-2 500
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-298 917	-237 224	-97 000	-396 000
Forsikringer		-105 726	-87 496	-90 300	-110 000
Kommunale avgifter	8	-248 476	-237 060	-250 000	-250 000
Energi/fyring		-7 892	-7 979	-8 500	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 521	-73 080	-110 000	-153 600
Andre driftskostnader	9	-52 160	-12 145	-15 700	-38 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-947 299	-835 609	-747 555	-1 137 755
DRIFTSRESULTAT		1 423 367	1 460 756	1 650 445	1 282 245
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 041	9 669	0	0
Finanskostnader	11	-541 209	-578 884	-549 000	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-530 168	-569 215	-549 000	-527 000
ÅRSRESULTAT		893 200	891 541	1 101 445	755 245
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		893 200	891 541		



SKALLESTADGREINDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 455 078, KUNDENR. 3203
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 023 097	26 023 097
Tomt		620 000	620 000
SUM ANLEGGSMIDLER		26 643 097	26 643 097
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		977 365	761 267
SUM OMLØPSMIDLER		977 365	761 267
SUM EIENDELER		27 620 462	27 404 364
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		7 229 717	6 336 518
SUM EGENKAPITAL		7 232 117	6 338 918
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 409 631	15 067 302
Borettsinnskudd	14	5 360 000	5 360 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 769 631	20 427 302
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-6 665	7 895
Kassekreditt (avsluttet i 2021)		0	0
Påløpte renter		252 649	265 733
Påløpte avdrag		365 472	352 512
Annen kortsiktig gjeld	15	7 258	12 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		618 714	638 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 620 462	27 404 364
Pantstillelse	16		27 084 000
Garantiansvar			0

Færder, 3.2.2.2022, Styret i Skallestadgrenda Borettslag

May-brit Andresen /s/

Tormod Gran /s/

Solfrid Hjelm-Johnsen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	1 390 272
Felleskostnad	980 904
Finansavregning	-510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 370 666

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 995
SUM KONSULENTHONORAR	-5 870

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 661
Drift/vedlikehold elektro	-38 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 917

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-248 476
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 476

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 845
Driftsmateriell	-10 102
Snørydding	-23 750
Kontor- og datarekvisita	-6 618
Trykksaker	-997
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-503
Andre kontorkostnader	-3 583
Porto	-335
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 160

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	11 041
SUM FINANSINNTEKTER	11 041

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-507 840
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 274
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 877
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 218
SUM FINANSKOSTNADER	-541 209

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	26 643 097
Utskilt tomteverdi	-620 000
SUM BYGNINGER	26 023 097

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.42/bnr.2

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,77 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2004	-18 720 000
Nedbetalt tidligere	5 041 416
Nedbetalt i år	740 763
	-12 937 821

Obos-banken, OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 812 252
Nedbetalt tidligere	423 534
Nedbetalt i år	113 885
	-1 274 833

OBOS-banken, OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-200 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 023
	-196 977

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 409 631
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-5 360 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 360 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-6 542
Påløpte kostnader	-716
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 258

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 360 000
Pantelån	14 409 631
Påløpte avdrag	365 472
TOTALT	20 135 103

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 023 097
Tomt	620 000
TOTALT	26 643 097



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har følgende e-post adresse: skallestadgrenda@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Biloppstillingsplass til alle 24 leilighetene. Borettslaget har 3 store parkeringsplasser for beboere og besøkende. Det betales ikke parkeringsleie.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86927244. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.22

Selskapsnummer: 3203 **Selskapsnavn:** Skallestadgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Solfrid Hjelm-Johnsen og May-Brit Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Solfrid Hjelm-Johnsen

Varamedlem (2 skal velges)

Alfred linus Sjøgren

Kaja Hvitsand Lønn

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

May-Brit Andresen



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.