



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	947 812 637
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Skoleveien Borettslag
Forretningsadresse:	OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### 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:	Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

### 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, 11.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		715 534	713 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>715 534</b>	<b>713 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 227
Annen driftskostnad		824 890	457 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>864 825</b>	<b>491 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 291</b>	<b>222 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 476	5 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 476</b>	<b>5 868</b>
Annen finanskostnad		114 467	75 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 467</b>	<b>75 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 991</b>	<b>-69 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 282	152 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 070 801	2 070 801
Sum varige driftsmidler		2 070 801	2 070 801
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		2 083 730	2 070 801
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 640	
Sum fordringer		44 640	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 015	278 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 015	278 115
Sum omløpsmidler		296 654	278 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 940 418	1 684 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 940 418</b>	<b>-1 684 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 939 218</b>	<b>-1 682 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 099 752	3 826 183
Øvrig langsiktig gjeld		216 865	204 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 316 617</b>	<b>4 030 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 316 617</b>	<b>4 030 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		960	450
Leverandørgjeld		2 025	
Annen kortsiktig gjeld			1 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 985</b>	<b>1 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 319 602</b>	<b>4 031 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367791

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 812 637  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Skoleveien Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 947 812 637  
Skoleveien Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		715 534	713 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>715 534</b>	<b>713 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 227
Annen driftskostnad		824 890	457 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>864 825</b>	<b>491 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 291</b>	<b>222 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 476	5 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 476</b>	<b>5 868</b>
Annen finanskostnad		114 467	75 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 467</b>	<b>75 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 991</b>	<b>-69 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 282	152 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>



Organisasjonsnr: 947 812 637  
Skoleveien Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 070 801	2 070 801
Sum varige driftsmidler		2 070 801	2 070 801

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0

Sum anleggsmidler		2 083 730	2 070 801
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 640	
Sum fordringer		44 640	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 015	278 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 015	278 115

Sum omløpsmidler		296 654	278 115
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 940 418	1 684 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 940 418</b>	<b>-1 684 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 939 218</b>	<b>-1 682 936</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 099 752	3 826 183
Øvrig langsiktig gjeld	216 865	204 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 316 617</b>	<b>4 030 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 316 617</b>	<b>4 030 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	960	450
Leverandørgjeld	2 025	
Annen kortsiktig gjeld		1 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 985</b>	<b>1 669</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 319 602</b>	<b>4 031 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>



Organisasjonsnr: 947 812 637  
Skoleveien 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

3176 Skoleveien Borettslag





## Til andelseierne i Skoleveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 20. april 2023 kl. 17:30 på Færder frivilligsentral, Ekebergveien 10.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skoleveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skoleveien Borettslag  
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 17:30 på Færder frivilligsentral, Ekebergveien 10**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler, styret orienterer  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 11.4.2023  
Styret i Skoleveien Borettslag

Line Y Aagesen Svendsen    Anne-Lene Klophmann    Karoline Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Line Y Aagesen Svendsen	Skoleveien 46 C
Styremedlem	Anne-Lene Klophmann	Skoleveien 46 F
Styremedlem	Karoline Nilsen	Skoleveien 46 B
Varamedlem	Magnus M Haugen	Skoleveien 50 F
Varamedlem	Trine Lander	Skoleveien 50 E

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Karoline Nilsen Skoleveien 46 B

Varadelegert  
Cecilie H Lindhagen Skoleveien 46 A

#### Valgkomiteen

Marit Nestås Skoleveien 50 A  
Hanne Sjøblom Skoleveien 46 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post adresse: [skolevn@styrerommet.no](mailto:skolevn@styrerommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Skoleveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Skoleveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947812637, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 451

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.

Skoleveien Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Ett år og ny sammensetning i styret, igjen. Inn kom Anne-Lene med god kunnskap og lang fartstid i laget, med sunn fornuft og rettferdighetssans. Karoline og Line har fått litt fartstid og erfaring med styrearbeid. Trioen fant fort tonen og fikk en fin arbeidsflyt. Alle tre har ett ønske om å behandle enhver henvendelse rett og blir stadig bedre på å finne frem i gjeldende lovverk for borettslag, kontakte fagfolk på aktuelle områder og med hjelp fra rådgiver hos OBOS.

Alle i laget blir berørt av arbeidet med utskiftning av stikkledning som byttes i vårt område, da det ble etablert en maskinpark med mye aktivitet ved vår innkjøring. Det er derfor fortsatt en del kommunikasjon med anleggsarbeiderne da det oppstår ulike situasjoner underveis. Men det skal sies at den ansvarlige entreprenøren har vært utrolig løsningsorientert og samarbeidsvillig. I tillegg er dette arbeidet på hell når vi skriver April.

I sammenheng med dette, fikk vi pålegg om å utføre utskiftning av vår stikkledning. Styret startet derfor denne perioden med flere befaringer for å innhente tilbud. Vurdere innhold og pris, og ordne finansiering. Når valget var tatt og arbeidet startet, erfarte vi at rørlegger var tilpasningsdyktig, men det samme kan ikke sies om gravefirmaet. Det ble derfor nødvendig å "henge på". Få disse til å samarbeide, tilgang til boenheter m.m. Dette ble rett og slett en ekstremt hektisk periode for styre og koordinere i tillegg til daglig virke. Tidsfristen røyk med glans. Om dette arbeidet er ferdig, vet vi ikke før våren har slått rot.

Videre i denne perioden har vi behandlet saker og henvendelser som;

- etablering av el-bil lader
- løpende innbetaling strøm for el-bil ladning
- nabovarsler
- dialog med potensiell kjøper av oppmålt tomt
- vi prøver også å ha en jevn god dialog med de to nærmeste nabo-lagene for å sammenligne leverandøravtaler og lignende
- egenerklæring for brannsikkerhet er utarbeidet, utsendt og innhentet
- skifte og vedlikehold av garasjeportåpnere
- gjennomgang av leverandøravtaler
- økonomi/ økning felleskostnad var nødvendig da utsikten for 2023 byr på prisvekst på de fleste områder
- som følge av en henvendelse med ønske om beskjæringshjelp, fant vi det nødvendig med en presisering i husordensreglene.

Alle henvendelser med forespørsler eller varsler er registrert i styrerommet.no slik at styret skal finne informasjon i fremtiden.

Når generalforsamlingen er gjennomført, står dugnad for tur og kanskje med en pølsefest?

Styret 2022/2023 ønsker alle en god vår!  
Hilsen Anne-Lene, Karoline og Line



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av vannledninger, rørfornyning o.l. samt bygninger.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader til kr 5 800 pr andel fom 1.2.2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 104 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Prisendringen er på ca 23 % for 2023

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Skoleveien Borettslag.

### Lån

Skoleveien Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skoleveien Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skoleveien Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel:6TJT-VWGN-4BOLU-73LWJ-G21PB-DC1V7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:54:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6TJT-VW GON-4BOLU-73LWJ-G21PB-DCTV7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## SKOLEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 812 637, KUNDENR. 3176

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>276 446</b>	<b>255 790</b>	<b>276 446</b>	<b>293 669</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-256 282	152 632	124 160	3 200
Tillegg for nye langsiktige lån	16 400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -126 431	-131 977	-183 000	-102 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>17 223</b>	<b>20 655</b>	<b>-58 840</b>	<b>-98 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>293 669</b>	<b>276 446</b>	<b>217 606</b>	<b>194 869</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	296 654	278 115		
Kortsiktig gjeld	-2 985	-1 669		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>293 669</b>	<b>276 446</b>		



**SKOLEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 812 637, KUNDENR. 3176**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	712 800	712 800	713 000	835 000
Andre inntekter	3	2 734	677	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>715 534</b>	<b>713 477</b>	<b>713 000</b>	<b>835 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 227	-4 227	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 706	-4 318	-4 200	-4 400
Forretningsførerhonorar		-53 190	-51 890	-53 187	-56 000
Konsulenthonorar	7	-1 640	-1 935	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-384 069	-49 655	-71 851	-104 500
Forsikringer		-65 738	-54 081	-56 200	-73 000
Kommunale avgifter	9	-173 028	-168 675	-168 885	-234 000
Energi/fyring		-12 207	-12 284	-12 000	-14 400
TV-anlegg/bredbånd		-84 479	-81 359	-84 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-43 432	-30 485	-28 890	-45 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-864 825</b>	<b>-491 308</b>	<b>-517 840</b>	<b>-665 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-149 291</b>	<b>222 169</b>	<b>195 160</b>	<b>169 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 476	5 868	0	0
Finanskostnader	12	-114 467	-75 405	-71 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-106 991</b>	<b>-69 537</b>	<b>-71 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-256 282</b>	<b>152 632</b>	<b>124 160</b>	<b>3 200</b>
Udekket tap		-256 282	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	152 632		

SKOLEVEIEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 947 812 637, KUNDENR. 3176

## BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 035 036	2 035 036
Tomt		35 765	35 765
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 083 730</b>	<b>2 070 801</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		44 640	0
Driftskonto OBOS-banken		145 215	172 202
Sparekonto OBOS-banken		106 800	105 913
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>296 654</b>	<b>278 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-1 940 418	-1 684 136
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 939 218</b>	<b>-1 682 936</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 099 752	3 826 183
Borettsinnskudd	17	204 000	204 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	12 865	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 316 617</b>	<b>4 030 183</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 025	0
Påløpte renter		960	450
Annen kortsiktig gjeld		0	1 219
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 985</b>	<b>1 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 380 384</b>	<b>2 348 916</b>
Pantstillelse	18	4 704 000	4 704 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 28.03.2023

Styret i Skoleveien Borettslag

Line Y Aagesen Svendsen /s/

Anne-Lene Klophmann /s/

Karoline Nilsen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	712 800
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>712 800</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger elbilstrøm	2 734
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 734</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-1 640

**SUM KONSULENTHONORAR****-1 640****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-185 910

Drift/vedlikehold VVS

-158 351

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-34 476

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-4 365

Kostnader dugnader

-967

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-384 069**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter

-173 028

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-173 028****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-2 701

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-11 238

Driftsmateriell

-933

Snørydding

-24 493

Andre fremmede tjenester

-179

Trykksaker

-1 147

Andre kontorkostnader

-678

Bank- og kortgebyr

-2 064

**SUM ANDRE****DRIFTSKOSTNADER****-43 432****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

288

Renter av sparekonto i OBOS-banken

951

Kundeutbytte fra Gjensidige

6 237

**SUM FINANSINNTEKTER****7 476**

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-2 374
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-112 093
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-114 467</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	2 035 036
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 035 036</b>

Tomten ble kjøpt i 1964.

Gnr.1/bnr.451

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

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 865</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-400 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

2 535

-397 465

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-4 080 000

Nedbetalt tidligere

253 817

Nedbetalt i år

123 896

-3 702 287

**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN****-4 099 752****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964

-204 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-204 000****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

204 000

Pantelån

4 099 752

**TOTALT****4 303 752**

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

Bygninger

2 035 036

Tomt

35 765

**TOTALT****2 070 801**



**Innkomet sak fra styret;**

Saksinformasjon: presisering i husordensreglene

4. Enhver borettslavs medlem plikter å holde den del av felleseiendommen som ligger i rett linje ut fra leiligheten hen bor i, i orden og fri for løssøre og annet utstyr. **Med i orden menes all beskjæring, beplantning og annet arbeidet med dette.** Det bør ikke kastes ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87469277. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering av rør	
2018 - 2018	Rehabilitering av tak	
2008 - 2008	Drenering	- Drenering ved 2 stk rekkehus
2007 - 2007	Garasjer	



3176 Skoleveien Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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