



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 327 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 075 045	3 965 161
Sum inntekter		4 075 045	3 965 161
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	82 152
Annen driftskostnad		1 232 164	1 378 600
Sum kostnader		1 314 316	1 460 752
Driftsresultat		2 760 729	2 504 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 735	1 136
Sum finansinntekter		6 735	1 136
Annen finanskostnad		268 616	199 292
Sum finanskostnader		268 616	199 292
Netto finans		-261 881	-198 156
Ordinært resultat før skattekostnad		2 498 848	2 306 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 498 848	2 306 252
Årsresultat		2 498 848	2 306 252
Totalresultat		2 498 848	2 306 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 498 848	2 306 252
Sum overføringer og disponeringer		2 498 848	2 306 252



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		61 691 581	61 655 349
Sum varige driftsmidler		61 691 581	61 655 349
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		196 667	206 667
Sum finansielle anleggsmidler		196 667	206 667
Sum anleggsmidler		61 888 248	61 862 015
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 756	
Andre fordringer		64 825	60 675
Sum fordringer		83 581	60 675
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 350	1 097 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 350	1 097 129
Sum omløpsmidler		1 201 932	1 157 804
SUM EIENDELER		63 090 180	63 019 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		48 000	48 000
Sum innskutt egenkapital		48 000	48 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 717 443	31 218 595
Sum opptjent egenkapital		33 717 443	31 218 595
Sum egenkapital		33 765 443	31 266 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 322 711	23 543 220
Øvrig langsiktig gjeld		7 766 070	7 766 070
Sum annen langsiktig gjeld		29 088 781	31 309 290
Sum langsiktig gjeld		29 088 781	31 309 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 530	205 616
Leverandørgjeld		14 410	129 562
Annen kortsiktig gjeld		5 016	108 757
Sum kortsiktig gjeld		235 956	443 935
Sum gjeld		29 324 737	31 753 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 090 180	63 019 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358695

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 327 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 327 383
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 075 045	3 965 161
Sum inntekter		4 075 045	3 965 161
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	82 152
Annen driftskostnad		1 232 164	1 378 600
Sum kostnader		1 314 316	1 460 752
Driftsresultat		2 760 729	2 504 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 735	1 136
Sum finansinntekter		6 735	1 136
Annen finanskostnad		268 616	199 292
Sum finanskostnader		268 616	199 292
Netto finans		-261 881	-198 156
Ordinært resultat før skattekostnad		2 498 848	2 306 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 498 848	2 306 252
Årsresultat		2 498 848	2 306 252
Totalresultat		2 498 848	2 306 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 498 848	2 306 252
Sum overføringer og disponeringer		2 498 848	2 306 252



Organisasjonsnr: 987 327 383
SKULLERUDHAGEN 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		61 691 581	61 655 349
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		196 667	206 667
Sum anleggsmidler		61 888 248	61 862 015
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		18 756	60 675
Sum fordringer		64 825	60 675
Investeringer			
Sum investeringer		83 581	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 350	1 097 129
Sum omløpsmidler		1 118 350	1 097 129
SUM EIENDELER		1 201 932	1 157 804
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		48 000	48 000
Sum innskutt egenkapital		48 000	48 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 717 443	31 218 595
Sum opptjent egenkapital	33 717 443	31 218 595
Sum egenkapital	33 765 443	31 266 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 322 711	23 543 220
Øvrig langsiktig gjeld	7 766 070	7 766 070
Sum annen langsiktig gjeld	29 088 781	31 309 290
Sum langsiktig gjeld	29 088 781	31 309 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	216 530	205 616
Leverandørgjeld	14 410	129 562
Annen kortsiktig gjeld	5 016	108 757
Sum kortsiktig gjeld	235 956	443 935
Sum gjeld	29 324 737	31 753 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 090 180	63 019 820



Organisasjonsnr: 987 327 383
SKULLERUDHAGEN 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

Skullerudhagen Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 5673





Velkommen til årsmøte i Skullerudhagen 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:

22. mars 2023 kl. 17:30, Kjelleren .

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 Skullerudhagen 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. Årsrapport 5673.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Kot
- Pål Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christiane Lepke
- John Harald Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Rolf Bakke	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Haakon Heyeraas	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Martin Kot (På valg)	Skullerudskogen 9
Styremedlem	Pål Kristiansen (På valg)	Skullerudskogen 9
Varamedlem	John Harald Johansen	Skullerudskogen 9
Varamedlem	Christiane Løpke	Skullerudskogen 9

Styrets medlemmer består av 5 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Skullerudhagen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Skullerudhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987327383, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 145

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.

Skullerudhagen 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

1. Styret har en Facebookside som brukes som en ren infokanal.
2. Styret har en egen telefon for styrearbeid og for å være tilgjengelig for beboerne - 95220438
3. Styret har hatt en hjemmeside med relevant informasjon til beboerne. Er nå erstattet med VIBOO.
4. Styret holder løpende kontakt med beboerne på styrets e-post og telefon og responder så kjapt vi kan og innen rimelig tid på alle henvendelser.
5. Styret har hatt god løpende kontakt gjennom hele året, samt at de har hatt flere styremøter på video, samt en del løpende kontakt utenom på e-post og telefon.



6. Styret har hatt møter med de andre borettslagene om samarbeidsprosjekter for fremtiden. Og vi tror vi kan finne gode løsninger for fremtiden som vil gagne hele området.
7. Styrets leder og andre styremedlemmer har hatt kontakt med flere leverandører om diverse saker som har dukket opp, og har vært på en del møter som krever at man er tilgjengelig på dagtid. Videre har vi forhandlet om bedre betingelser og priser gjennom hele året på tjenester.
8. Styret har hatt en løpende og god dialog med Obos gjennom hele året og takker spesielt våre forretningsførere Asgeir Tannum/Eirik Skarå for godt utført jobb.
9. Borettslaget satte ut container 29.april og som ble stående til 2.mai. Det var mange som hadde behov og vi trengte tre containere for alle borettslagene samt to sekker til elektronisk avfall. Det blir bestilt igjen 2023
- 10.Vi har fortsatt full oversikt over kjellerboder og pr i dag er det 4 boder som leies ut, og disse kan ikke selges med leilighetene ved salg. To av bodene skal frigjøres på sikt slik at man har et oppholdsrom/styrerom for fremtiden.
- 11.Borettslaget takker de beboerne som gjør en ekstra innsats som å holde orden i området og tar med seg søppel og annet som blir stående i fellesoppganger, samt melder inn saker som kan gjøre sameiet til et bedre sted å bo.
- 12.Styret vil takke alle beboere som var med på dugnaden i juni 2022. Dere gjorde alle en meget god jobb. Tusen Takk.
- 13.Styret har fortsatt søkelys på HMS gjennom styrerommet og denne oppgaven må fordeles etter behov og hva den enkelte har som bakgrunn får drive et godt HMS i styret
- 14.Vi har vært med på elbil prosjektet i sammen med de andre borettslagene. Startet i september/oktober 2022
- 15.Byttet lamper i fellesoppganger for begge borettslagene. Skullerudskogen 1 og 9
- 16.Vi har malt innvendig i fellesoppganger og samtidig byttet belegg på trapper som blir ferdigstilt i 2023.
- 17.Styret har satt ned en arbeidsgruppe for maling av blokken/e

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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt rente på borettslagets gjeld .

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. Per 31.12.22 var disponible midler kr 965 976, hvilket er en positiv endring fra 31.12.21. med kr 252.107

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 327.000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. Det er budsjettert med at kommunale avgifter økes med kr. 47.652

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudhagen Borettslag.

Lån

Skullerudhagen Borettslag har lån i Husbanken.

Se note 15 i årsregnskapet

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 7,50 % økning av felleskostnadene fra 01.02.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skullerudhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skullerudhagen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WV8Y2-6KE7D-DMSL6-XB1QJ-IA4IB-K2KIW



SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

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.	713 869	737 949	713 869	965 976
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 498 848	2 306 252	2 385 000	2 018 049
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 220 509	-2 276 477	-2 298 000	-2 226 000
Reduksjon langsiktig fordring	10 000	10 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	-36 232	-63 855		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	252 107	-24 080	87 000	-207 951
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	965 976	713 869	800 869	758 025

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 201 932	1 157 804
Kortsiktig gjeld	-235 956	-443 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	965 976	713 869



SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 489 125	2 475 769	2 478 744	2 498 978
Innkrevde felleskostnader	2	1 585 920	1 489 392	1 585 256	1 686 022
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 075 045	3 965 161	4 064 000	4 185 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 152	-10 152	-10 000	-11 280
Styrehonorar	4	-72 000	-72 000	-72 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 053	-10 036	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-88 000	-93 700	-97 000	-92 400
Konsulenthonorar	6	-10 209	-7 383	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-151 295	-272 601	-287 000	-327 000
Forsikringer		-69 572	-69 899	-72 000	-78 000
Kommunale avgifter	8	-259 219	-249 786	-256 000	-306 871
Kostnader sameie	19	-75 591	-45 013	-99 000	-99 000
Energi/fyring		-216 705	-260 003	-215 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 765	-230 483	-243 000	-256 000
Andre driftskostnader	9	-105 755	-139 694	-143 000	-99 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 314 316	-1 460 752	-1 512 000	-1 694 951
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 760 729	2 504 409	2 552 000	2 490 049
DRIFTSRESULTAT		2 760 729	2 504 409	2 552 000	2 490 049
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 735	1 136	0	20 000
Finanskostnader	11	-268 616	-199 292	-167 000	-492 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-261 881	-198 156	-167 000	-472 000
ÅRSRESULTAT		2 498 848	2 306 252	2 385 000	2 018 049
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 498 848	2 306 252		



SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	54 064 804	54 064 804
Tomt		7 360 000	7 360 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	266 777	230 545
Langsiktige fordringer	13	196 667	206 667
SUM ANLEGGSMIDLER		61 888 248	61 862 015
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 756	0
Forskuddsbetalte kostnader		64 825	60 505
Andre kortsiktige fordringer		0	170
Driftskonto OBOS-banken		212 105	571 266
Sparekonto OBOS-banken		906 245	525 863
SUM OMLØPSMIDLER		1 201 932	1 157 804
SUM EIENDELER		63 090 180	63 019 820
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 1000		48 000	48 000
Annen egenkapital	14	33 717 443	31 218 595
SUM EGENKAPITAL		33 765 443	31 266 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 322 711	23 543 220
Borettsinnskudd	16	7 766 070	7 766 070
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 088 781	31 309 290
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	108 757
Leverandørgjeld		14 410	129 562
Påløpte renter		31 637	14 493
Påløpte avdrag		184 893	191 123
Annen kortsiktig gjeld	17	5 016	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 956	443 935



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 090 180	63 019 820
Pantstillelse	18	61 424 804	61 424 804
Garantiansvar	19	557 019	529 869

Oslo, 24.02.2023

Styret i Skullerudhagen Borettslag

Erik Rolf Bakke

Haakon Heyeraas

Martin Kot

Pål Kristiansen

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via



balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 338 048
Kabel-tv	243 072
Bod	4 800
Kapitalkostnader på IN-lån	2 510 118
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 993
Overført til kapitalkostnader	-2 489 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 585 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 152

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 2021/2022, og er på kr 72 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 209
SUM KONSULENTHONORAR	-10 209

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 221
Drift/vedlikehold VVS	-3 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 377



Drift/vedlikehold brannsikring	-1 577
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 783
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 295

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-134 823
Renovasjonsavgift	-124 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 219

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 785
Driftsmateriell	-413
Vaktmestertjenester	-84 102
Andre fremmede tjenester	-1 059
Trykksaker	-1 111
Andre kontorkostnader	-797
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 515
Velferdskostnader	-3 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 755

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 382
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	6 735

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-268 616
SUM FINANSKOSTNADER	-268 616

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	61 424 804
TOMT	-7 360 000
SUM BYGNINGER	54 064 804

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.168/bnr.145



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

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel i felles avfallsanlegg - avskrives	196 667
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	196 667

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	29 984 797
Egenkapital fra IN tidligere	7 993 862
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-4 261 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 717 443

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,732 %. Løpetiden er 25 år	
Opprinnelig, 2006	-53 658 734
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 121 652
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 220 509
Nedbetalt tidligere, IN	7 993 862
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-21 322 711

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-7 766 070
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 766 070

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning IN-lån	-5 016
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 016

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 766 070
Pantelån	21 322 711
Påløpte avdrag	184 893
Beregnete IN-forpliktelser	3 732 646
TOTALT	33 006 320

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

Bygninger	54 064 804
Tomt	7 360 000
TOTALT	61 424 804

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 54,63% av Sameiet Skullerudhagen Parkering.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 557 019.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Skullerudhagen Parkering er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret i borettslaget kan du kontakte ved å sende e-post til: skullerudhagen@styrommet.net eller ringe til styretelefonen: **952 20 438 mandag - fredag, 8.00 - 21.00**

Hjemmeside: Vibbo <https://vibbo.no/skullerudhagen>

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester/vasketjenester med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har forhandlet med både rørlegger, elektriker, og andre tjenester og som ligger på vår hjemmeside. www.skullerudskogen.no/

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.

Nøkler

Har du behov for flere/nye systemnøkler, bestiller du ved å kontakt Styret som tar dialogen med OBOS: Alle andre nøkler må beboer selv slippe hos en verifisert jernhandel /låsesmed Beboer må betale alle nøkler selv

Skilt

Styret har avtalt med Foldal skilt om bestilling av skilt for nye beboere og de sitter med en mal på skilt for vårt borettslag. Kontakt styret ved behov og borettslaget betaler skiltet

Garasjeåpner

Garasjeåpner kan du kjøpe ved å kontakte leder i garasjestyret Ole M. Skog på tlf: **934 44 446**
Garasjeåpneren koster kr 750,-

Parkeringskort

Har du behov for parkeringskort til gjesteparkeringen? Da kan du kontakte **Ole M. Skog**, tlf **934 44 446** eller styret i ditt borettslag på e-post/sms

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596096. 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 slukkeutstyr 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking



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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023		
2022	Maling /bytte belegg trapper fellesoppganger	Resten i 2023
2022	Ferdiggjort bytte av alle lamper i fellesoppgang	
2021	Byttet lamper i fellesoppgang v/heis	Resten kan tas når de andre ikke er i orden lenger. Mangler noen
2021	Byttet 2 hovedmotorer ventilasjon tak	2 siste må byttes i løpet av 2022/2023
2021 - 2021	Vedlikehold maling verandaer	
2019	Rens av ventilasjon i alle leiligheter og fellesventilasjoner	
2018	Rens og spyling av rør i alle leiligheter	
2018/2019	Byttet lamper i alle etasjer i gangene til leil. 1-4 etasje	Alle etasjer er tatt i vår egen blokk ferdig 2019
2017	Nedgraving av søppelkasser	
2017	Utvidet med flere utendørs p-plasser til 10	
2013	Maling av fasade	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 5673 **Selskapsnavn:** Skullerudhagen 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.