



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 264 904	1 611 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 264 904</b>	<b>1 611 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	82 152
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		1 469 898	2 043 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 587 078</b>	<b>2 154 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>677 826</b>	<b>-543 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 326	1 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 326</b>	<b>1 568</b>
Annen finanskostnad		28 616	27 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 616</b>	<b>27 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 290</b>	<b>-25 701</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 536	-569 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		879 705	909 028
Sum varige driftsmidler		1 780 680	1 810 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 780 680	1 810 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 117
Andre fordringer		71 543	57 724
Sum fordringer		71 543	58 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 908	102 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 908	102 311
Sum omløpsmidler		646 451	161 152
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		26 530	679 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 530</b>	<b>-679 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 530</b>	<b>-679 065</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		239 159	404 395
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 757	2 128 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 367 916</b>	<b>2 533 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 367 916</b>	<b>2 533 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 897	138
Leverandørgjeld		45 546	109 053
Skyldige offentlige avgifter		1 357	
Annen kortsiktig gjeld		22 945	7 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 745</b>	<b>117 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 453 661</b>	<b>2 650 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411116

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 625 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOVHEIM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 264 904	1 611 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 264 904</b>	<b>1 611 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	82 152
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		1 469 898	2 043 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 587 078</b>	<b>2 154 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>677 826</b>	<b>-543 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 326	1 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 326</b>	<b>1 568</b>
Annen finanskostnad		28 616	27 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 616</b>	<b>27 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 290</b>	<b>-25 701</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 536	-569 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		879 705	909 028
Sum varige driftsmidler		1 780 680	1 810 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 780 680	1 810 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 117
Andre fordringer		71 543	57 724
Sum fordringer		71 543	58 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 908	102 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 908	102 311
Sum omløpsmidler		646 451	161 152
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	26 530	679 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-26 530</b>	<b>-679 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-26 530</b>	<b>-679 065</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	239 159	404 395
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 757	2 128 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 367 916</b>	<b>2 533 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 367 916</b>	<b>2 533 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 897	138
Leverandørgjeld	45 546	109 053
Skyldige offentlige avgifter	1 357	
Annen kortsiktig gjeld	22 945	7 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>85 745</b>	<b>117 069</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 453 661</b>	<b>2 650 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>



Organisasjonsnr: 883 625 102  
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5070  
Skovheim Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Skovheim Boligsameie

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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Skovheim allsenter .

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skovheim Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Arild Hermod Andersen er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 82 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling presenteres av valgkomiteen i møtet.



**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Arne Høiås	Lindbäckveien 43 D
Styremedlem	Arild Hermod Andersen	Lindbackvn 43 E
Styremedlem	Kurt Reidar Bye	Lindbackvn 43 F
Varamedlem	Eva Engemobakken	Lindbäckveien 43 B

### Valgkomiteen

Ole Johan Bjørvik	Lindbäckveien 43 A
May-Britt Sandmo	Lindbackvn 43 A

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Skovheim Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Skovheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883625102, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

183      510

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skovheim Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## STYRETS ARBEID

### Møter:

Det er avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 1 årsmøte og 1 beboermøte.

### Skriv/oppslag:

- VIBBO brukes for informasjon mellom beboere og styret. De som ikke er på VIBBO får informasjon ved oppslag i oppgangen eller direkte i postkassen. Det er nå 30 eiere, 4 leietakere, 1 medboer og 1 pårørende som er registrert som brukere av VIBBO.
- Skriv om vår- og høstdugnad.
- Informasjon fra styret angående avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarsler og skumslukkere.
- Informasjon fra styret om beboermøte.
- Informasjon om økte felleskostnader.
- Informasjon om vedlikehold og maling.

### Generelt vedlikehold:

- Gartner har utført klipping av hekk vår og sommer.
- Den nye vaktmestertjenesten fungerer veldig bra etter det vi ser, og hører fra beboerne.
- Det virker som beboerne også er fornøyd med trappevasken med den nye renholderen.
- Norsk Brannvern har sjekket røykvarslere og skiftet batterier. De har også sjekket skumslukkere
- Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.
- Rensing av ventilasjon og spyling av avløpsrør.
- Utskifting av kamstål over vindu endevegg og rette opp teglstein over vindu i 1. etasje i oppgang A (Endevegg på blokka)
- Maling av vinduer på blokkens inngangsside.
- Byttet til automatsikringer for oppgangsløp og lys og stikkontakter i søppelbodene. (Sikringsskap i kjeller oppgang A).
- Utført vår- og høstdugnad.

### Planlagt vedlikehold for 2024:

- Skifting av lysarmaturer i oppganger og kjellere.
- Maling av vinduer på balkongsiden av blokka.
- Skifte av tak på hele blokka.
- Skuring og boning av gulvene i oppgangene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som gjelder ekstraordinær kapitalinnkalling.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 560 706.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 549 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovheim Boligsameie.

### Lån

Skovheim Boligsameie har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Kabel-TV økt fra kr 445 til kr 539 per måned
- Felleskostnader økt med 5 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skovheim Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovheim Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



#### 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>.

Oslo, 16. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 914 912	1 574 748	1 903 000	2 023 000
Andre inntekter	3	349 992	36 387	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 264 904</b>	<b>1 611 135</b>	<b>1 903 000</b>	<b>2 023 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 857	-10 152	-11 000	-11 562
Styrehonorar	5	-77 000	-72 000	-77 000	-82 000
Avskrivninger	14	-29 323	-29 323	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 500	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 505	-109 123	-113 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-13 310	-7 277	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-361 711	-1 034 459	-500 000	-549 000
Forsikringer		-129 027	-117 577	-129 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-297 678	-249 036	-297 000	-347 000
Garasjer	10	-87 510	-109 387	-110 000	-110 000
Energi/fyring		-43 596	-52 715	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 115	-184 409	-192 000	-233 000
Andre driftskostnader	11	-196 571	-171 589	-223 000	-237 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 587 078</b>	<b>-2 154 545</b>	<b>-1 754 000</b>	<b>-1 935 062</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>677 826</b>	<b>-543 410</b>	<b>149 000</b>	<b>87 938</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 326	1 568	0	0
Finanskostnader	13	-28 616	-27 269	-20 000	-13 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-25 290</b>	<b>-25 701</b>	<b>-20 000</b>	<b>-13 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>652 536</b>	<b>-569 111</b>	<b>129 000</b>	<b>74 938</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-569 111		
Reduksjon udekket tap		652 536	0		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	14	879 705	909 028
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 780 680</b>	<b>1 810 003</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 195
Kundefordringer		0	1 117
Forskuddsbetalte kostnader		57 682	53 529
Andre kortsiktige fordringer	15	13 861	0
Driftskonto OBOS-banken		573 754	101 187
Sparekonto OBOS-banken		1 154	1 124
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>646 451</b>	<b>161 152</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-26 530	-679 065
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 530</b>	<b>-679 065</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	239 159	404 395
Annen langsiktig gjeld	18	2 128 757	2 128 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 367 916</b>	<b>2 533 152</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 320	7 878
Leverandørgjeld		45 546	109 053
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 357	0
Påløpte renter		1 737	138
Påløpte avdrag		14 160	0
Annen kortsiktig gjeld	20	9 625	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 745</b>	<b>117 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 427 131</b>	<b>1 971 155</b>





Skovheim Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkreving	349 992
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>349 992</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 857
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 857</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 310
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 310</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

MALERMESTER PAAL KARLUNG AS	-15 844
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 844</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 352
Drift/vedlikehold VVS	-114 686
Drift/vedlikehold elektro	-25 571
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 983
Kostnader dugnader	-572
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-361 711</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-194 792
Renovasjonsavgift	-102 886
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-297 678</b>



Skovheim Boligsameie

**NOTE: 10  
GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader -87 510

**SUM KOSTNADER  
GARASJER -87 510**

**SUM GARASJER -87 510**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -4 500

Container -13 591

Skadedyrarbeid/soppkontroll -24 792

Lyspærer og sikringer -404

Vaktmestertjenester -142 453

Andre fremmede tjenester -390

Trykksaker -1 700

Andre kontorkostnader -3 161

Porto -1 200

Gaver -475

Bank- og kortgebyr -2 957

Velferdskostnader -949

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -196 571**

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 983

Renter av sparekonto i OBOS-banken 30

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 104

Andre renteinntekter 209

**SUM FINANSINNEKTER 3 326**

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -23 616

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken -1 000

Renter og provisjon på kassekreditt -4 000

**SUM FINANSKOSTNADER -28 616**



Skovheim Boligsameie

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Garasjeanlegg**

Tilgang 2002	1 466 165	
Avskrevet tidligere	-557 137	
Avskrevet i år	-29 323	
		879 705

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **879 705**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-29 323**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	13 705	
Utlegg (tilbakebetales i 2024)	156	

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **13 861**

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17**

**PANTE- OG**

**GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 195 605	
Nedbetalt i år	165 236	

-239 159

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-239 159**



Skovheim Boligsameie

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg -2 128 757

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 128 757**

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 357

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 357**

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar -9 625

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 625**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655936. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Diverse	Norsk brannvern har sjekket alle røykvarslere og brannslukningsapparater  Rensing av ventilasjon og spyling av avløpsrør  Maling av vinduer på blokkens inngangsside  Byttet til automatsikringer for oppgangsllys samt lys og stikkontakter i søppelboder (sikringsskap oppgang A).  Rentokil har gjennomført årligkontroll mot gnageraktivitet  Byttet vaktmesterselskap til Nordstrand Vaktmesterservice
2022		Maling av balkonger/utskiftning dårlige stolper Maling av vinduer inngangsside Tetting rundt vinduer (hele blokka) Brannvern: alle skumapparater byttet, røykvarslere sjekket og batterier byttet
2020	Div	Rehabilitering av garasjeanlegget Reparasjon av tak (oppgang D)



Skovheim Boligsameie

2019	Diverse	Installert snøfanger på tak over oppgang C Internkontroll av el-anlegg av ekstern kontrollør
2018	diverse	Utsifting og maling av vertikale stolper Skiftet vinduer i alle oppganger Oppgradert søppelromsdørene Oppgradering av balkonger
2017	Bytte av vinduer og dører	
2017	hekk	Oppgradering av hekk langs gangvei
2017	oppgradering av veibelysning	
2017	ny vaskemaskin	
2017	murerarbeider	Utbedringer av vindusoverdekning i oppgang B og D
2016	Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrør	
2016	Brannvern	Årlig sjekk av røykvarslere pluss utdeling av nye skumslokkingsapparater
2016	Vedlikehold	Maling av vegger, himling og rekkverk i oppgangene
2016	Rehabilitering av området rundt sitteben	
2016	Internkontroll	av det elektriske anlegget ferdigstilt
2016	oppgradering uteområde	Ny kantstein langs nedkjørselen ved parkeringsplassen til Nordseter
2015	Renhold	Kraftvask av gulvene i oppganger og fellesarealer
2015 - 2016	Rens av ventilasjonsanlegg	
2015	Brannvern	Alle seksjoner fikk nye skumapparater og batterier til røykdetektorer
2015	Balkongkantene ble malt hvite	
2015	Asfaltering og kantstein	i veistubb utenfor F
2014	Alle balkonger har fått nye fronter	
2014	2 nye takvifter i C og D oppgangen	
2013	Nytt porttelefonanlegg	
2013	1 ny takvifte i E	
2012	Brannvern	Installert nye brannvannsslanger og nye røykdetektorer
2012	1 ny takvifte i F og 1 i E/F	
2011 - 2013	Utearealer	Oppgradering av uteområdene ved inngangspartiene C, D, E og F
2011	Vedlikeholdsplan	Utarbeidet vedlikeholdsplan frem til 2022
2011	Kjølerom avviklet	
2010	Låssystem	Nytt låsesystem installert for alle utgangsdører, kjellerdører og inn til vaskeriet.
2009	Grunnmurspapp	Ny grunnmurspapp langs blokkas langside (inngangssiden)



Skovheim Boligsameie

2009	Ferdigstilt murarbeidene på gavel mot ga	Ferdigstilt murarbeidene på gavel mot garasje
2008	Ferdigstilt vindusoverdekninger	
2008	diverse	Fire vertikale verandastolper byttet pga. råte. Det er byttet åtte vinduer (hvorav to store stuevinduer) og to balkongdører. Lufteventil montert ved Elektro-rom i kjeller i oppg. A, murarbeid er utført i et par kjellerboder og en oppgang pga. fuktskader. Rehabilitering av hekk (hagesiden) og nyanlegg av plen og beplantning mellom oppg. C og D, ny jord og gjødsel påført. (Avtalen om hekkpleie er videreført fram tom. sommeren 2010). Ny asfalt lagt fra plassen foran garasjen til og med oppg. C. Murarbeid på gavel mot garasje er påbegynt, når dette arbeid er ferdig byttes en del vindusoverdekninger
2007	Elektrisk anlegg	Elektrisk anlegg i alle oppganger oppgradert. Nye stigeledninger montert. Armaturer i oppganger og inngangspartier byttet. Lys styres automatisk med fotocelle.
2007	Brannsikring	34 sikringsskap byttet
2006	Vedtekter	Nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt på Sameiermøtet 05.04.
2006	Nye vedtekter og husordensregler	
2006	Rehabilitering	Verandafronter byttet og malt. Alt treverk for øvrig også malt.
2003	Div	Panelovner i inngangsparti skiftet Kameragjennomgang av dreneringssystem, spillvann- og overvannsledninger Graving og reparasjon av to defekte dreneringsrør, fire drenskummer tømt Motorrom malt, møblert med arkivskap og hyller etc
2002	Div	20 verandastolper kuttet i nederkant Kjøp av andel i Sameie Skovheim garasjeanlegg. Reparasjon av 7 vindusoverdekninger v/Hansteen Eriksen & Sønner. Reparasjon av vaskemaskiner, trommel og sentrifuge. Inspeksjon av motorrom.
2001	Div vedlikehold	Rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet.



Skovheim Boligsameie

		Taktekking f.o.m. oppg. A t.o.m. oppg. B.
		Beiset vinduene i oppgangene, samt stolpene ved inngangspartiene
		Montering av nytt porttelefonanlegg i oppg. B.
2001	inngangspartier	Skiftet overgangstak og lagt kobberbeslag på alle inngangspartier
1999	Div vedlikehold	Oppbygging av Janco Kabel TV-nett. Beising av vinduer/balkonger slutført. Skiftet nytt taksluk over oppg. F. Skiftet 6 vindusoverdekninger. TV-anlegget oppgradert av UPC. Ny tørketrommel.
1996	Taktekking	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5070 Selskapsnavn: Skovheim Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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