



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 203 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENTORGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 907 302	12 498 480
Sum inntekter		16 907 302	12 498 480
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		6 008 203	5 950 137
Sum kostnader		6 213 583	6 155 517
Driftsresultat		10 693 719	6 342 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 435	2 772
Sum finansinntekter		16 435	2 772
Annen finanskostnad		2 740 236	1 719 572
Sum finanskostnader		2 740 236	1 719 572
Netto finans		-2 723 801	-1 716 799
Ordinært resultat før skattekostnad		7 969 918	4 626 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 969 918	4 626 164
Årsresultat		7 969 918	4 626 164
Totalresultat		7 969 918	4 626 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 969 918	4 626 164
Sum overføringer og disponeringer		7 969 918	4 626 164



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		416 874 425	416 848 734
Sum varige driftsmidler		416 874 425	416 848 734
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		160 541	
Sum finansielle anleggsmidler		160 541	0
Sum anleggsmidler		417 034 966	416 848 734
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 791	57 476
Sum fordringer		58 791	57 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 858 261	1 966 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 858 261	1 966 204
Sum omløpsmidler		1 917 052	2 023 680
SUM EIENDELER		418 952 018	418 872 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		745 000	745 000
Sum innskutt egenkapital		745 000	745 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		181 158 802	173 188 884
Sum opptjent egenkapital		181 158 802	173 188 884
Sum egenkapital		181 903 802	173 933 884
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 118 942	120 052 102
Øvrig langsiktig gjeld		124 776 741	124 617 000
Sum annen langsiktig gjeld		236 895 683	244 669 102
Sum langsiktig gjeld		236 895 683	244 669 102
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 055	9 801
Leverandørgjeld		76 204	153 235
Annen kortsiktig gjeld		54 274	106 392
Sum kortsiktig gjeld		152 533	269 428
Sum gjeld		237 048 216	244 938 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 952 018	418 872 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393816

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 203 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØVENTORGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 992 203 420
SKØYENTORGET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 907 302	12 498 480
Sum inntekter		16 907 302	12 498 480
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		6 008 203	5 950 137
Sum kostnader		6 213 583	6 155 517
Driftsresultat		10 693 719	6 342 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 435	2 772
Sum finansinntekter		16 435	2 772
Annen finanskostnad		2 740 236	1 719 572
Sum finanskostnader		2 740 236	1 719 572
Netto finans		-2 723 801	-1 716 799
Ordinært resultat før skattekostnad		7 969 918	4 626 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 969 918	4 626 164
Årsresultat		7 969 918	4 626 164
Totalresultat		7 969 918	4 626 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 969 918	4 626 164
Sum overføringer og disponeringer		7 969 918	4 626 164



Organisasjonsnr: 992 203 420
SKØYENTORGET 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

416 874 425

416 848 734

Sum varige driftsmidler

416 874 425

416 848 734

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

160 541

Sum finansielle

anleggsmidler

160 541

0

Sum anleggsmidler

417 034 966

416 848 734

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

58 791

57 476

Sum fordringer

58 791

57 476

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 858 261

1 966 204

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 858 261

1 966 204

Sum omløpsmidler

1 917 052

2 023 680

SUM EIENDELER

418 952 018

418 872 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

745 000

745 000

Sum innskutt egenkapital

745 000

745 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	181 158 802	173 188 884
Sum opptjent egenkapital	181 158 802	173 188 884
Sum egenkapital	181 903 802	173 933 884
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 118 942	120 052 102
Øvrig langsiktig gjeld	124 776 741	124 617 000
Sum annen langsiktig gjeld	236 895 683	244 669 102
Sum langsiktig gjeld	236 895 683	244 669 102
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 055	9 801
Leverandørgjeld	76 204	153 235
Annen kortsiktig gjeld	54 274	106 392
Sum kortsiktig gjeld	152 533	269 428
Sum gjeld	237 048 216	244 938 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	418 952 018	418 872 414



Organisasjonsnr: 992 203 420
SKØYENTORGET 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Skøyentorget Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 638





Velkommen til årsmøte i Skøyentorget Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/638>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kostnadsansvar og gebyr for forsøpling
7. Vask av vinduer mot Karenslyst alle
8. Betaling av internet og trappevask etter enhet
9. Likt fordeling av felleskostnader pr. kvadratmeter i husleia.
10. P-bevis på bakgården
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Skøyentorget Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vider Smines og Lise Rist er valgt.

Sak 3

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 4

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. 0638 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Et styrehonorar som samsvarer med borettslagets størrelse og arbeidsbelastning er viktig for løpende rekruttering til styret. Med foreslått justering, vil honoraret fortsatt være lavere enn normen blant OBOS-tilknyttede borettslag. Styrehonorar nå - 180.000 (Over 50.000 lavere enn gjennomsnittlig i 2022 basert på borettslagets størrelse). Kilde: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Kostnadsansvar og gebyr for forsøpling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært et gjentakende problem at beboere eller deres besøkende gjensetter søppel eller annet løseøre ved søppelsjakter, innvendige og utvendige fellesarealer, boder



o.l., eller blokkerer søppelavsug som resultat av åpenbar feilbruk av disse (her samlet benevnt som «forsøpling»). Forsøpling oppstår gjerne i tilfeller der pizzaesker eller annet ikke uten videre passer i søppelavsugene; ved manglende nøkkel til søppelavsug; ved gjensetting av løsøre i og ved boder ved inn- og utflytting eller oppussing; ved gjensetting av emballasje ved dørlevering, m.m.

Det er erfaringsmessig et fåtall beboere som er opphav til gjentakende problemer. Siste år har det vært over ti tilfeller med etterlatt søppel ved søppelsjakter. Flertallet av disse er knyttet til beboere.

Opprydding skjer oftest ved at styret eller vaktmester gjør tiltak. Service fra Envac i tilfeller der søppelavsug blokkeres, koster flere tusen kroner hver gang. Bruk av vaktmester til opprydding øker den totale bruken og kostnaden knyttet til vaktmestertjenester. I påvente av opprydding, forringes bomiljøet.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å kunne fakturere nåværende og forhenværende beboere for dokumentert kostnad knyttet til opprydding etter forsøpling, alternativt utstede et gebyr på 1000 kr uavhengig av faktisk kostnad. Styret bes om å påse lovlighet og etablere retningslinjer for bruk av tiltaket.

Sak 7

Vask av vinduer mot Karenslyst alle

Forslag fremmet av:

Torunn Liland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er med livet som innsats at man vasker vinduer, spesielt det vinduet som ikke kan snus.

Styrets innstilling

Alle vindusfelt har minst ett vendbart vindu, som gir rimelig tilgang til tilstøtende vindu. Ifølge borettslagets vedtekter ligger vedlikehold av vinduer på beboers ansvar og er derfor ikke budsjettert som felleskostnad.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Alle vinduer mot Karenslyst Allé bør vaskes utvendig en gang i året med kran.



Sak 8

Betaling av internet og trappevask etter enhet

Forslag fremmet av:

Krystyna M K Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnader til internett og trappevask bør fordeles/ belastes likt mellom alle andelseiere ikke etter eierbrøk.

SBL har inngått avtale med OpenNet i 2021. Det ble opplyst fra tydeligere styremedlem Kave Nasiri på Vibbo at alle andelseiere skulle betale for internett 175 kr. pr. mnd.

Internett regnes ikke som felleskostnad, det er enhetskostnad.

Dette er kostnad som er knyttet til den enkelte leilighet.

Styrets innstilling

Denne saken ble meldt forrige generalforsamling og stemt ned.

Internett og trappevask er borettslagskostnader som betales av alle andelseierne basert på eiersbrøk.

Vedtektene tillater ikke avvik fra eierbrøk annet enn i helt særskilte tilfeller. Styret vurderer at denne kostnaden ikke berettiger til særskilt avvik.

Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Likt fordeling av kostnader til internett og trappevask mellom alle andelseiere.

Sak 9

Likt fordeling av felleskostnader pr. kvadratmeter i husleia.

Forslag fremmet av:

Krystyna M K Andersen

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Alle andelseiere skulle betale likt pr. kvadratmeter i husleia, pr. mnd.

Fordelingen av felleskostnadene mellom andelseiere viser avvik.



Husleia er blitt for noen andelseiere høyere pr. kvadratmeter, for noen lavere. Forskjellen øker samme prosent som øker husleia hvert år.

Fordelingen av felleskostnadene avdekker at fordelingen avviker fra den fastsatte fordelingsbrøken ved stiftelsen av borettslaget.

Fordelingen skal justeres dersom avdekker avvik fra den fastsatte fordelingsbrøken.

Det skulle behandles og justeres etter borettslagsloven §5-19 (3)

Styrets innstilling

Styret kjenner ikke til noen slike avvik fra eierbrøk. Økninger i felleskostnader påvirker alle andelseiere med samme prosentsats.

Vedtektene tillater ikke avvik fra eierbrøk annet enn i helt særskilte tilfeller. Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Likt fordeling av felleskostnader pr. kvadratmeter i husleia.

Sak 10

P-bevis på bakgården

Forslag fremmet av:

Eirik Møglebust Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkering av bil det være seg for og laste av eller laste på materiell.

Hvorfor er det slik at parkeringsbevis utstedes og ikke er operativt hvis du skulle trenge det raskt. Tror jeg har vært en solid bidragsyter til bøter utstedt fordi jeg ikke har fulgt med fra vinduet.

Men et parkeringsbevis bør være operativt slik at hvis gjester kommer på besøk så slipper de å parkere å parkeringshuset ved Coop. Såpass langt bør vi ha kommet i 2023. Men dette er min subjektive mening.

Styrets innstilling

Det er svært begrenset tilgang på parkeringsplasser i bakgården. Det anbefales derfor at etablert praksis med at styret forvalter og tildeler parkeringsbevis, etter tilgjengelighet og behov, videreføres. Bakgården har aldri vært ment for, eller har kapasitet til, gjesteparkering.



Styret ber generalforsamlingen om å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Hver leilighet skal ha P-bevis hvis plutselig besøk fra familie eller venner.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Christian S Tjønnås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine Skar

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Cecilia Teixeira Cerdeira
- Vidar Smînes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Wæraas
- Kristine Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling mars 2023.pdf



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Christian S Tjønnås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stine Skar

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Irene Brønland Opseth
- Morten Granly



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olga Turueva	Karenslyst Allé 46
Nestleder	Vidar Smines	Karenslyst Allé 44
Styremedlem	Nigel Bennett	Karenslyst Allé 44
Styremedlem	Lise-Therese Rist	Karenslyst Allé 42
Varamedlem	Kristine Berg	Karenslyst Allé 44
Varamedlem	Kristian Wæraas	Karenslyst Allé 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Olga Turueva Karenslyst Allé 46

Varadelegert

Vidar Smines Karenslyst Allé 44

Valgkomiteen

Inger-Margrethe Lunde Karenslyst Allé 42
Irene Brønlund Opseth Karenslyst Allé 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo.no/638 eller på telefon mandag – fredag kl. 16:00 – 19:00.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skøyentorget Borettslag

Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.

Skøyentorget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992203420, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 638

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 2008.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skøyentorget 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 16 styremøter i året som er gått.

Ut over ordinær og løpende aktivitet, har følgende saker blitt særskilt fulgt opp:

- Heiser: Oppgradert med nye nødbatterier og nødkommunikasjon. Periodisk sikkerhetskontroll gjennomført av Norsk Heiskontroll. Omfattende feilsøking og vedlikehold av heiser, spesielt i KA50. Oppetid er blitt vesentlig forbedret i løpet av året.
- Ventilasjonsanlegg: Feilsøking og bytte av viftestyring. Hele anlegget er i stabil funksjon, etter en periode med delvis redusert kapasitet. Fremtidig rens av ventilasjonskanaler bør vurderes. Fortsatt noen utfordringer med balansering i anlegget. Det har vært utsend informasjon om forbud mot motoriserte avtrekksvifter som kan forårsake ustabilitet i systemet.
- Vinduer: Flere vinduer er blitt byttet ut som konsekvens av punkteringer eller annen tilfeldig skade.
- Renhold: Det er inngått avtale med ny leverandør for renhold av fellesarealer, med virkning fra siste årsskifte. Det vesentligste av fellesarealer vaskes 1-2 ganger ukentlig. Kvalitet synes vesentlig forbedret.
- Ordensforstyrrelser: Det har vært et par tilfeller av vesentlig brudd på husordensreglene. Forholdene er blitt adressert i samråd med advokat.
- Takrenner: Det er gjort reparasjon av flere takrenner der skade har oppstått.
- Belysning: Det er ønskelig og vil snart bli påkrevd å bytte til LED belysning i fellesarealer. Det er innhentet tilbud og igangsatt en prosess for å kunne beslutte på dette i kommende periode. Høye strømpriser har ytterligere aktualisert en utskifting.
- Helse, miljø, sikkerhet (HMS): Det er gjennomført årlig HMS-runde, foruten løpende oppsyn.
- Varme: Tilfeller av manglende sirkulasjon har vært undersøkt og korrigeret. Fremtidig rens av systemet bør vurderes.

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Takrenner
- Ventilasjonsanlegg
- Belysning



- Heiser
- Radiatorer

Endring i avtaler:

- Det er inngått avtale med "Rene trapper" for vask av fellesarealer, med virkning fra 1. januar 2023. Bakgrunn for bytte, har vært vedvarende tilfeller av utilfredsstillende rengjøring fra tidligere leverandør. En detaljert renholdsplan for de ulike arealer er etablert. Ny leverandør har så langt levert godt i samsvar med avtale.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:

- Det har vært et par tilfeller av vesentlig brudd på husordensreglene. Tilfellene har implisert noen beboere og utenforstående. Avhjelpende tiltak har vært iverksatt av styret i samråd med advokat. Det er gjennomgående et godt bomiljø og få ordensforstyrrelser i borettslaget. Styret har høy prioritet på at dette opprettholdes.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Kommende år:

- Utskifting av belysning til LED
- Rengjøring av ventilasjonssystem
- Nødvendig vedlikehold
- Maling i oppganger, særskilt inngangsparti med høyest slitasje



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Skøyentorget Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånene har per 23.03.2022 flytende rente på 3,84 %. Lånet er ferdig nedbetalt i 2060.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2%
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.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i Skøyentorget Eierseksjonssameie (SES), som i sin tur er medeier i sameiet Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og Sjølyststranda Garasjesameie (SGS). Kostnader som belastes via SES er kommunale avgifter, forsikring, fjernvarme og bygningsmessig drift/vedlikehold. Kostnader som belastes SDS er utgifter i forbindelse med drift av miljøløkket, grøntanlegg og renovasjon.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameier pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Skøyentorget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyentorget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKØYENTORGET BORETTSLAG ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

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.		1 754 252	2 024 997	1 754 252	1 764 519
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 969 918	4 626 164	2 799 000	2 006 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 124 900	-2 441 597	-2 419 000	-1 675 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-5 808 260	-2 442 562	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		-25 692	-12 750		
Innsk. øremerk. bankkto		-800	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 266	-270 745	380 000	331 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 764 519	1 754 252	2 134 252	2 095 719

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 917 052	2 023 680
Kortsiktig gjeld	-152 533	-269 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 764 519	1 754 252



SKØYENTORGET BORETTSLAG ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 865 125	4 160 132	4 239 192	5 556 384
Innkrevde felleskostnader	2	6 193 658	5 882 586	6 270 808	6 772 616
Andre inntekter	3	40 259	13 200	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 099 042	10 055 918	10 520 000	12 339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-26 000	-27 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-8 670	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-168 795	-164 680	-169 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-101 054	-17 394	-20 000	-25 000
Kontingenter		-29 800	-29 800	-30 000	-29 800
Drift og vedlikehold	8	-300 422	-235 981	-670 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-142	-99	0	0
Kostnader sameie	19	-4 180 468	-4 199 730	-3 875 000	-4 185 000
Energi/fyring		-666 485	-660 491	-600 000	-765 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 900	-401 613	-323 000	-324 000
Andre driftskostnader	10	-237 137	-231 678	-331 000	-328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 213 583	-6 155 517	-6 232 000	-6 450 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 885 459	3 900 401	4 288 000	5 888 200
Innbetalt andel fellesgjeld		5 808 260	2 442 562	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 693 719	6 342 963	4 288 000	5 888 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 435	2 772	0	0
Finanskostnader	12	-2 740 236	-1 719 572	-1 489 000	-3 882 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 723 801	-1 716 799	-1 489 000	-3 882 000
ÅRSRESULTAT		7 969 918	4 626 164	2 799 000	2 006 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 969 918	4 626 164		



SKØYENTORGET BORETTSLAG
ORG.NR. 992 203 420, KUNDENR. 638

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	373 857 520	373 857 520
Tomt		41 532 480	41 532 480
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 484 425	1 458 734
Miljøbankkonto, øremerket		160 541	0
SUM ANLEGGSMIDLER		417 034 966	416 848 734
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		590	26 075
Andre kortsiktige fordringer	14	58 201	31 401
Driftskonto OBOS-banken		836 057	952 487
Sparekonto OBOS-banken		1 022 204	1 013 717
SUM OMLØPSMIDLER		1 917 052	2 023 680
SUM EIENDELER		418 952 018	418 872 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 5 000		745 000	745 000
Annen egenkapital	15	181 158 802	173 188 884
SUM EGENKAPITAL		181 903 802	173 933 884
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	112 118 942	120 052 102
Borettsinnskudd	17	124 617 000	124 617 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	159 741	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		236 895 683	244 669 102

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	76 204	153 235
Påløpte renter	22 055	9 801
Påløpte kostnader	54 274	0
Annen kortsiktig gjeld	0	106 392
SUM KORTSIKTIG GJELD	152 533	269 428

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**418 952 018 418 872 414**

Pantstillelse		415 390 000	415 390 000
Garantiansvar	19	376 053	397 213

Oslo, 27.03.2023
Styret i Skøyentorget Borettslag

Olga Turueva /s/ Nigel Bennett /s/

Lise-Therese Rist /s/ Vidar Smines /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	6 193 658
Eiendomsskatt	94 692
Omposter kostnadskonto for eiendomsskatt	-94 692
Kapitalkostnader på IN-lån	4 553 192
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	311 933
Overført til kapitalkostnader	-4 865 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 193 658

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Saksomkostninger-Rettsak	19 557
Kontantoppgjør forsikring	12 502
Nøkler	8 200
SUM ANDRE INNTEKTER	40 259

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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 2021/2022, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 304
SUM KONSULENTHONORAR	-101 054

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 352
Drift/vedlikehold VVS	-69 357
Drift/vedlikehold elektro	-44 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 350
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 664
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 422

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 403
Renhold ved firmaer	-216 439
Andre fremmede tjenester	-2 499
Trykksaker	-714
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 065
Andre kontorkostnader	-3 256
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 927
Velferdskostnader	-1 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 137

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 500
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 287
Andre renteinntekter	5 648
SUM FINANSINNTEKTER	16 435

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 740 225
Andre rentekostnader SES	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-2 740 236

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

Kostpris/bokført verdi 2008	373 857 520
SUM BYGNINGER	373 857 520

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.3/bnr.638

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN-ordning	58 201
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	58 201

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	44 147 808
Egenkapital fra IN tidligere	154 104 669
Egenkapital fra IN 2022	5 808 260
Reduksjon EK fra IN	-22 901 935
SUM ANNEN EGENKAPITAL	181 158 802

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 3,59 %, løpetid 51 år	
Opprinnelig, 2008	-290 773 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 616 229
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 124 900
Nedbetalt tidligere, IN	154 104 669
Nedbetalt i år, IN	5 808 260
	-112 118 942
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-112 118 942

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-124 617 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-124 617 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-159 741
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-159 741

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

Selskapet er en seksjon i Skøyentorget Eierseksjonssameie (SES). Borettslagets andel er 9217/11576. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Skøyentorget Eierseksjonssameie.

Selskapets andel i SES vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg" og er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år.

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for i år



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1546386. 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.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** 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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering til fibernett
2013	Oppgradering elektronisk adgangskontroll



SKØYENTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 992 956 208, KUNDENR. 655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 866 372	4 423 968	4 866 000	5 256 000
Andre inntekter		0	1 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 866 372	4 425 068	4 866 000	5 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 995	-6 575	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-70 720	-68 995	-71 000	-72 500
Konsulenthonorar	6	-5 801	-7 863	-6 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-191 990	-282 739	-550 000	-560 000
Forsikringer		-230 744	-25 362	-226 224	-242 281
Kommunale avgifter	8	-586 696	-577 942	-586 600	-613 100
Andre anlegg	9	-2 134 954	108 427	-1 835 000	-1 835 000
Energi/fyring	10	-1 493 272	-1 436 035	-1 434 000	-1 434 000
Andre driftskostnader	11	-83 229	-72 810	-80 000	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 851 041	-2 413 933	-4 840 824	-4 901 881
DRIFTSRESULTAT		15 331	2 011 135	25 176	354 119
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	729	2 819	0	0
Finanskostnader	13	-46	-1 670	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		683	1 149	0	0
ÅRSRESULTAT		16 013	2 012 284	25 176	354 119
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	196 215		
Til opptjent egenkapital		16 013	1 816 069		



SKØYENTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 992 956 208, KUNDENR. 655

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	712 001	1 264 209
SUM ANLEGGSMIDLER		712 001	1 264 209
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		231 491	199 798
Andre kortsiktige fordringer	14	15 858	25 906
Driftskonto OBOS-banken		1 268 698	363 816
Sparekonto OBOS-banken		1 247	1 245
SUM OMLØPSMIDLER		1 517 294	590 765
SUM EIENDELER		2 229 295	1 854 974
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 832 082	1 816 069
SUM EGENKAPITAL		1 832 082	1 816 069
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 894	12 998
Annen kortsiktig gjeld	15	388 318	25 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		397 213	38 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 229 295	1 854 974
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 203 515	2 175 500

Oslo, 15.03.2022

Styret i Skøyentorget Eierseksjonssameie

Valentina Marino /s/

Fredrik Sande /s/

Hans Petter Styrevik /s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 470 976	11 474 256	10 923 000	6 223 000
Andre inntekter	3	21 916	17 441	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 492 892	11 491 697	10 923 000	6 223 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-11 405	-10 200	-11 500
Forretningsførerhonorar		-87 695	-85 265	-89 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-8 533	-12 115	-40 000	-40 000
Kontingenter		0	-400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 877 039	-2 877 805	-2 905 000	-3 125 000
Forsikringer		-42 898	-40 470	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-587 774	-581 954	-581 955	-587 774
Energi/fyring	10	-3 194 162	-4 430 330	-5 400 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-17 823	-17 483	-20 000	-25 000
Andre driftskostnader	11	-972 201	-888 945	-1 211 000	-1 155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 992 961	-9 140 142	-10 496 155	-5 973 274
DRIFTSRESULTAT		-1 500 068	2 351 555	426 845	249 726
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125	2 983	0	0
Finanskostnader	13	-161	-1 347	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36	1 636	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 500 104	2 353 190	426 845	249 726
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 353 190		
Fra opptjent egenkapital		-1 500 104	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	2 015
Kundefordringer		21 916	17 441
Forskuddsbetalte kostnader		45 887	40 479
Andre kortsiktige fordringer	14	230 995	0
Energiavregning	15	73 461	48 378
Energiavregning	16	902 520	0
Driftskonto OBOS-banken		2 862 870	4 586 871
Sparekonto OBOS-banken		58 030	57 905
SUM OMLØPSMIDLER		4 195 715	4 753 088
<hr/>			
SUM EIENDELER		4 195 715	4 753 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 404 073	2 904 177
SUM EGENKAPITAL		1 404 073	2 904 177
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		360	747
Leverandørgjeld		152 388	443 043
Annen kortsiktig gjeld	17	2 638 894	1 405 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 791 642	1 848 912
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 195 715	4 753 088
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2022
Styret i Sjølyststranda Driftsmeie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Tiril Støltun Berg/s/ Einar Fjelddalen/s/
Toril Bjørnstad Hanstad/s/ Arne Kristiansen/s/ Lise-Terese Rist/s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 887 434	2 588 907	1 900 000	1 903 000
Andre inntekter	3	546 207	214 790	0	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 433 641	2 803 697	1 900 000	2 103 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-172 441	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 008	-11 673	-11 300	-11 300
Forretningsførerhonorar		-107 465	-104 488	-108 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-46 656	-49 555	-75 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 812 111	-469 124	-422 000	-727 000
Forsikringer		-99 801	-91 651	-98 000	-106 000
Energi/fyring		-693 804	-309 656	-290 000	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-2 507	0	0
Andre driftskostnader	9	-177 418	-204 886	-243 600	-243 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 143 675	-1 437 509	-1 442 900	-2 038 900
DRIFTSRESULTAT		-710 034	1 366 188	457 100	64 100
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 302	3 718	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 302	3 718	0	0
ÅRSRESULTAT		-707 733	1 369 906	457 100	64 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 369 906		
Fra opptjent egenkapital		-707 733	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	4 138
Kundefordringer		2 656	34 494
Forskuddsbetalte kostnader		867	867
Andre kortsiktige fordringer	11	130 515	0
Driftskonto OBOS-banken		2 052 983	1 772 895
Sparekonto OBOS-banken		1 006 363	1 004 186
SUM OMLØPSMIDLER		3 194 133	2 816 581
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 194 133	2 816 581
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 782 260	2 489 993
SUM EGENKAPITAL		1 782 260	2 489 993
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 172	16 337
Leverandørgjeld		180 974	70 357
Annen kortsiktig gjeld	12	1 217 727	239 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 411 873	326 588
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 194 133	2 816 581
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sjølyststranda Garasjesameie

Erik Sandstad/s/ Tor Østbø/s/ Ingrid Njerve/s/

Jonny Rehmlandt/s/ Fredrik Sande/s/ Carl Johan Wiklund/s/



0638 Skøyentorget Borettslag

VALGKOMITEEN innstiller følgende personer til generalforsamlingen våren 2023

Bemerkning: To styremedlemmer trakk seg midt i perioden (noe som beklageligvis kan skje selv om det ikke er ønskelig). Det gjør at to av våre kandidater i første omgang foreslås valgt for ett år. På den måten vil vi få balanse ved neste valg. Kandidatene vi foreslår sitter på stor og variert kompetanse, og vi er trygge på at de vil løse utfordringene.

Som styreleder foreslås for to år:

Navn: Hans Christian S Tjønnås Adresse: KA 46

Styremedlem foreslås for to år

Navn: Stine Skar Adresse: KA 50

Styremedlemmer foreslås for ett år

Navn: Vidar Smines Adresse: KA 44

Navn: Cecilia Teixeira Cerdeira Adresse: KA 4

Varamedlemmer foreslås for ett år:

Navn: Kristine Berg Adresse: KA 44

Navn: Kristian Wæraas Adresse: KA 48

Delegert til OBOS generalforsamling som foreslås:

Navn: Hans Christian S Tjønnås Adresse: KA 46

Vara for delegert til OBOS generalforsamling som foreslås:

Navn: Stine Skar Adresse: KA 50

Valgkomité foreslås for ett år:

Navn: Irene Brønlund Opseth Adresse: KA 40

Navn: Morten Granly Adresse: KA 40



Valgkomiteen for Skøyentorget Borettslag

Irene Brønlund Opseth

Inger-Margrethe Lunde

19. mars 2023



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 638 **Selskapsnavn:** Skøyentorget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vider Smines og Lise Rist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

For

Mot

Sak 6 Kostnadsansvar og gebyr for forsøpling

Styret gis mandat til å kunne fakturere nåværende og forhenværende beboere for dokumentert kostnad knyttet til opprydding etter forsøpling, alternativt utstede et gebyr på 1000 kr uavhengig av faktisk kostnad. Styret bes om å påse lovlighet og etablere retningslinjer for bruk av tiltaket.

For

Mot

Sak 7 Vask av vinduer mot Karenslyst alle

Alle vinduer mot Karenslyst Allé bør vaskes utvendig en gang i året med kran.

For

Mot

Sak 8 Betaling av internet og trappevask etter enhet

Likt fordeling av kostnader til internett og trappevask mellom alle andelseiere.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Likt fordeling av felleskostnader pr. kvadratmeter i husleia.

Likt fordeling av felleskostnader pr. kvadratmeter i husleia.

- For
 Mot

Sak 10 P-bevis på bakgården

Hver leilighet skal ha P-bevis hvis plutselig besøk fra familie eller venner.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Hans Christian S Tjønnås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Stine Skar

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- Cecilia Teixeira Cerdeira
 Vidar Smines

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kristian Wæraas
 Kristine Berg

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hans Christian S Tjønnås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Stine Skar

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Irene Brønlund Opseth

Morten Granly

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.