



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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		1 611 135	1 417 608
Sum inntekter		1 611 135	1 417 608
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	81 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		2 043 070	1 044 829
Sum kostnader		2 154 545	1 155 163
Driftsresultat		-543 410	262 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 568	1 168
Sum finansinntekter		1 568	1 168
Annen finanskostnad		27 269	25 224
Sum finanskostnader		27 269	25 224
Netto finans		-25 701	-24 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-569 111	238 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		-569 111	238 389
Årsresultat		-569 111	238 389
Totalresultat		-569 111	238 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-569 111	238 389
Sum overføringer og disponeringer		-569 111	238 389



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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		909 028	938 351
Sum varige driftsmidler		1 810 003	1 839 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 810 003	1 839 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 117	
Andre fordringer		57 724	46 456
Sum fordringer		58 841	46 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 311	754 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 311	754 728
Sum omløpsmidler		161 152	801 184
SUM EIENDELER		1 971 155	2 640 510



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		679 065	109 954
Sum opptjent egenkapital		-679 065	-109 954
Sum egenkapital		-679 065	-109 954
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		404 395	564 406
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld		2 533 152	2 693 163
Sum langsiktig gjeld		2 533 152	2 693 163
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138	124
Leverandørgjeld		109 053	37 552
Annen kortsiktig gjeld		7 878	19 625
Sum kortsiktig gjeld		117 069	57 301
Sum gjeld		2 650 221	2 750 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 971 155	2 640 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495268

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 611 135	1 417 608
Sum inntekter		1 611 135	1 417 608
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	81 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 323	29 323
Annen driftskostnad		2 043 070	1 044 829
Sum kostnader		2 154 545	1 155 163
Driftsresultat		-543 410	262 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 568	1 168
Sum finansinntekter		1 568	1 168
Annen finanskostnad		27 269	25 224
Sum finanskostnader		27 269	25 224
Netto finans		-25 701	-24 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-569 111	238 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		-569 111	238 389
Årsresultat		-569 111	238 389
Totalresultat		-569 111	238 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-569 111	238 389
Sum overføringer og disponeringer		-569 111	238 389



Organisasjonsnr: 883 625 102
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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		900 975	900 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		909 028	938 351
Sum varige driftsmidler		1 810 003	1 839 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 810 003	1 839 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 117	
Andre fordringer		57 724	46 456
Sum fordringer		58 841	46 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 311	754 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 311	754 728
Sum omløpsmidler		161 152	801 184
SUM EIENDELER		1 971 155	2 640 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	679 065	109 954
Sum opptjent egenkapital	-679 065	-109 954
Sum egenkapital	-679 065	-109 954
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	404 395	564 406
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 757	2 128 757
Sum annen langsiktig gjeld	2 533 152	2 693 163
Sum langsiktig gjeld	2 533 152	2 693 163
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	138	124
Leverandørgjeld	109 053	37 552
Annen kortsiktig gjeld	7 878	19 625
Sum kortsiktig gjeld	117 069	57 301
Sum gjeld	2 650 221	2 750 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 971 155	2 640 510



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 2023

Skovheim Boligsameie

5. juni 2023

Selskapsnummer: 5070





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:

5. juni 2023 kl. 18:30, 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skovheim Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5070 Skovheim Boligsameie - Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 77 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Arne Høiås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Hermod Andersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Engemobakken

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- May-Britt Sandmo
- Ole Johan Bjørvik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID FOR 2022

Møter:

Det er avholdt 13 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 28 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 utskifting av skum slokkere.
- Informasjon fra styret om beboermøte.
- Informasjon fra styret om bytte av vaktmestertjeneste. Ny vaktmester er Nordstrand Vaktmester service.
- Informasjon om økte felleskostnader.
- Informasjon om vedlikehold/maling/snekkerarbeider på balkonger.
- Informasjon om tetting rundt vinduer.

Generelt vedlikehold:

- Gartner har utført klipping av hekk vår og sommer.
- Maling og snekkerarbeider på balkonger.
- Tetting rund vinduer.
- Alle skumslokkere er skiftet ut.
- Norsk Brannvern har sjekket røykvarslere og skiftet batterier.
- Årlig service av ytterdører er gjennomført av Dormakaba AS
- Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.

Planlagt vedlikehold for 2023:

- 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)
- Alternativt maling av vinduer på balkongsiden av blokka. Dette avhenger av kostnadsutviklingen og likviditeten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 økte felleskostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 44 083.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 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 2023.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2023:

- Felleskostnader: økt med 22%
- Garasje: økt med 22%
- Kabel-TV: økt med kr 45 per seksjon

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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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 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.

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

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



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 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, 16. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 748	1 417 608	1 485 000	1 903 000
Garasjer		0	0	90 000	0
Andre inntekter	3	36 387	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 611 135	1 417 608	1 575 000	1 903 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 152	-11 011	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-72 000	-70 000	-72 000	-77 000
Avskrivninger	13	-29 323	-29 323	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 545	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-109 123	-106 048	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-7 277	-7 793	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 034 459	-194 048	-675 000	-500 000
Forsikringer		-117 577	-109 931	-117 500	-129 000
Kommunale avgifter	9	-249 036	-238 525	-246 000	-297 000
Garasjer		-109 387	-721	-90 000	-110 000
Energi/fyring		-52 715	-54 185	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 409	-168 666	-173 000	-192 000
Andre driftskostnader	10	-171 589	-159 368	-200 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 154 545	-1 155 163	-1 779 000	-1 754 000
DRIFTSRESULTAT		-543 410	262 445	-204 000	149 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 568	1 168	0	0
Finanskostnader	12	-27 269	-25 224	-20 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 701	-24 056	-20 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		-569 111	238 389	-224 000	129 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	238 389		
Udekket tap		-569 111	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	13	909 028	938 351
SUM ANLEGGSMIDLER		1 810 003	1 839 326
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 195	145
Kundefordringer		1 117	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 529	46 311
Driftskonto OBOS-banken		101 187	265 642
Sparekonto OBOS-banken		1 124	489 086
SUM OMLØPSMIDLER		161 152	801 184
SUM EIENDELER		1 971 155	2 640 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-679 065	-109 954
SUM EGENKAPITAL		-679 065	-109 954
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	404 395	564 406
Annen langsiktig gjeld	16	2 128 757	2 128 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 533 152	2 693 163
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 878	18 294
Leverandørgjeld		109 053	37 552
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		138	124
Annen kortsiktig gjeld		0	1 331
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 069	57 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 971 155	2 640 510
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2023



Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås /s/

Arild Hermod Andersen /s/

Kurt Reidar Bye /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 311 984
Kabel-tv	172 800
Garasje	89 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 748

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasje og Telia 2022	36 387
SUM ANDRE INNETEKTER	36 387

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

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 152

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 72 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 111, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 277
SUM KONSULENTHONORAR	-7 277

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

MALERMESTER PAAL KARLUNG AS	-796 388
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-796 388
Drift/vedlikehold bygninger	-14 188
Drift/vedlikehold elektro	-16 706
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 666
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 381
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 072
Kostnader dugnader	-1 059
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 034 459

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 986
Renovasjonsavgift	-91 049
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 036

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-12 039
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 479
Verktøy og redskaper	-2 418
Driftsmateriell	-2 634
Vaktmestertjenester	-116 284
Andre fremmede tjenester	-490
Kontor- og datarekvisita	-1 646
Trykksaker	-2 724
Andre kostnader tillitsvalgte	-111
Andre kontorkostnader	-350
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 951
Velferdskostnader	-722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-171 589

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	391
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 038
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
SUM FINANSINNTEKTER	1 568

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 378
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-891
SUM FINANSKOSTNADER	-27 269

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2002	1 466 165
Avskrevet tidligere	-527 814
Avskrevet i år	-29 323
	909 028
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	909 028

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-29 323**

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	1 035 594
Nedbetalt i år	160 011
	-404 395
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-404 395

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg -2 128 757

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 128 757



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. 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

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) Installert snøfanger på tak over oppgang C
2019	Diverse	Internkontroll av el-anlegg av ekstern kontrollør
2018	diverse	Utskifting 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)
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 monteret. Armaturer i oppganger og inngangspartier byttet. Lys styres automatisk med fotocelle.
2007 2006	Brannsikring Vedtekter	34 sikringsskap byttet Nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt på Sameiermøtet 05.04.
2006 2006	Nye vedtekter og husordensregler 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 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. Rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet. 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.
2002	Div	
2001	Div vedlikehold	
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 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 5070 **Selskapsnavn:** Skovheim Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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