



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 083 840
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØYENÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 250 226	17 684 794
Sum inntekter		17 250 226	17 684 794
Kostnader			
Lønnskostnad		464 387	400 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		449 280	214 441
Annen driftskostnad		14 209 086	17 498 447
Sum kostnader		15 122 753	18 113 379
Driftsresultat		2 127 473	-428 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 624	13 283
Sum finansinntekter		34 624	13 283
Annen finanskostnad		291 008	217 106
Sum finanskostnader		291 008	217 106
Netto finans		-256 384	-203 822
Ordinært resultat før skattekostnad		1 871 089	-632 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 871 089	-632 407
Årsresultat		1 871 089	-632 407
Totalresultat		1 871 089	-632 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 871 089	-632 407
Sum overføringer og disponeringer		1 871 089	-632 407



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		46 319 550	46 329 261
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 316 719	1 335 030
Sum varige driftsmidler		48 636 269	47 664 291
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	200
Andre fordringer		1 239 004	706 124
Sum finansielle anleggsmidler		1 239 104	706 324
Sum anleggsmidler		49 875 373	48 370 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		947	538 987
Sum fordringer		947	538 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 427 856	4 213 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 427 856	4 213 862
Sum omløpsmidler		4 428 803	4 752 848
SUM EIENDELER		54 304 176	53 123 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital		36 800	36 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 797 546	37 926 458
Sum opptjent egenkapital		39 797 546	37 926 458
Sum egenkapital		39 834 346	37 963 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 400 950	11 352 837
Øvrig langsiktig gjeld		3 562 328	3 167 800
Sum annen langsiktig gjeld		12 963 278	14 520 637
Sum langsiktig gjeld		12 963 278	14 520 637
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 732	
Leverandørgjeld		1 306 820	635 569
Annen kortsiktig gjeld		4 000	4 000
Sum kortsiktig gjeld		1 506 551	639 569
Sum gjeld		14 469 830	15 160 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 304 176	53 123 463



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 387672

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 083 840
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKØVENÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 950 083 840
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 250 226	17 684 794
Sum inntekter		17 250 226	17 684 794
Kostnader			
Lønnskostnad		464 387	400 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		449 280	214 441
Annen driftskostnad		14 209 086	17 498 447
Sum kostnader		15 122 753	18 113 379
Driftsresultat		2 127 473	-428 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 624	13 283
Sum finansinntekter		34 624	13 283
Annen finanskostnad		291 008	217 106
Sum finanskostnader		291 008	217 106
Netto finans		-256 384	-203 822
Ordinært resultat før skattekostnad		1 871 089	-632 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 871 089	-632 407
Årsresultat		1 871 089	-632 407
Totalresultat		1 871 089	-632 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 871 089	-632 407
Sum overføringer og disponeringer		1 871 089	-632 407



Organisasjonsnr: 950 083 840
SKØYENÅSEN 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		46 319 550	46 329 261
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 316 719	1 335 030
Sum varige driftsmidler		48 636 269	47 664 291
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	200
Andre fordringer		1 239 004	706 124
Sum finansielle anleggsmidler		1 239 104	706 324
Sum anleggsmidler		49 875 373	48 370 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		947	538 987
Sum fordringer		947	538 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 427 856	4 213 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 427 856	4 213 862
Sum omløpsmidler		4 428 803	4 752 848
SUM EIENDELER		54 304 176	53 123 463

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital	36 800	36 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 797 546	37 926 458
Sum opptjent egenkapital	39 797 546	37 926 458
Sum egenkapital	39 834 346	37 963 258
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 400 950	11 352 837
Øvrig langsiktig gjeld	3 562 328	3 167 800
Sum annen langsiktig gjeld	12 963 278	14 520 637
Sum langsiktig gjeld	12 963 278	14 520 637
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 732	
Leverandørgjeld	1 306 820	635 569
Annen kortsiktig gjeld	4 000	4 000
Sum kortsiktig gjeld	1 506 551	639 569
Sum gjeld	14 469 830	15 160 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 304 176	53 123 463



Organisasjonsnr: 950 083 840
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

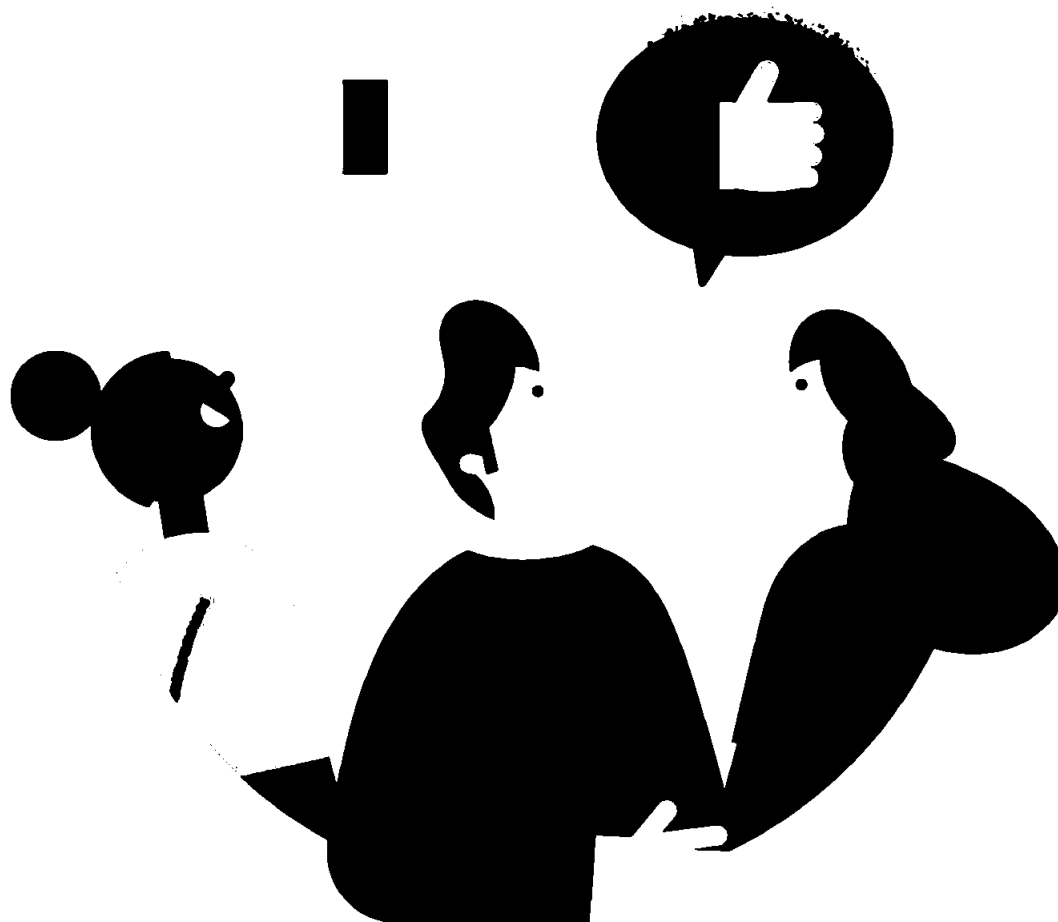
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0148 Skøyenåsen Borettslag



Til andelseierne i Skøyenåsen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling tirsdag 2.mai kl. 18:00 i Oppsal kirke.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skøyenåsen Borettslag
avholdes tirsdag 2.mai 2023 kl. 18:00 i Oppsal kirke.**

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollfører og minst 1 andelseier som protokollvitne, samt tellekorps
5. Årsrapport og regnskap for 2022
6. Disponering av årets resultat
7. Godtgjørelse til styret
8. Godtgjørelse til varamedlemmer og valgkomite
9. Forslag A om muligheten for flere parkeringsplasser
10. Forslag B om gjesteparkering ved Oppsal kirke
11. Forslag C om sittebenker med ryggstøtte utenfor Solbergliveien 104
12. Forslag D om brannstige eller branntau til balkonger
13. Forslag E om vannmåler for varmtvann
14. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
15. Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
16. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
17. Valg av valgkomité for 1 år
18. Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
19. Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 8.3.2023

Styret i Skøyenåsen Borettslag

Anne Gunn Knudsen /s/

Rune Klausen Døskeland /s/

Elzbieta Hansen /s/

Dag Rune Svendsen /s/

Hanna Wingaard Granlie /s/

Protokollen fra generalforsamlingen legges ut på Vibbo

Den som ønsker en papirutgave, kan henvende seg til styret



STYRETS ARBEID

Annen informasjon om borettslaget

Styret har i perioden bestått av Anne Gunn Knudsen, Dag Rune Svendsen, Elzbieta Hansen, Hanna Wingaard Granlie og Rune Døskeland.

Styret ber om at alle henvendelser skjer skriftlig i form av e-post til styret@skoyenasen.no, melding på Vibbo eller per brev til styrets postkasse utenfor Solbergliveien 87 A.

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 møter i perioden 2022 – 2023.

Vi har alltid et punkt om HMS på dagsorden, og dette følges opp nøye med regelmessige gjennomganger av våre områder og bygningsmasse. Alt dokumenteres elektronisk. Ellers er det mange saker som gjelder borettslagets drift, økonomi og saker som andelseierne ønsker at styret skal behandle.

Styret mottar mange henvendelser fra andelseiere og andre. Vi forsøker å besvare sakene så fort det lar seg gjøre, og innkomne saker som krever styrebehandling tas normalt på første mulige styremøte. I hastesaker blir sakene behandlet på e-post.

Dersom det forekommer klagesaker kan dette bli tatt opp både i styret og med den/de andelseierne det gjelder, men blir ikke alltid referert tilbake til klager.

Ved behov rådfører styret seg med vår forretningsfører i OBOS, eller andre relevante parter i OBOS som for eksempel juridisk bistand. Både Styret og OBOS har taushetsplikt.

Vi oppfordrer beboere til å ta kontakt med Oppsal vaktmestersentral i saker som gjelder deres kunnskaps- og virkeområde. Avtalen med OVS ble reforhandlet avtalen høsten 2022, slik at oppgaver og ansvarsområder nå skal være tydeligere.

Oppsal vaktmestersentral har en døgnåpen vakttelefon, og denne kan benyttes ved vannskader og andre skader som ikke kan vente til hverdager mellom klokken 09:00 – 15:00. Du ringer deres vanlige nummer 22 76 28 80 og følger anvisning på telefonsvarer.

Aktiviteter i 2022/2023

Gjennom året har det vært gjennomført både store og små prosjekter: noen for å gjøre endringer i borettslaget, noen har bunnet i behov for vedlikehold og oppgradering, mens andre er av mer sosial karakter.

Flere av de store prosjektene vi holder på med har gått over relativt lang tid, og noen med oppstart tilbake i 2021.

Forsinkelsene skyldes i stor grad en kombinasjon av mangel på materialer og arbeidskraft da dette var svært presset på grunn av pandemien.

Vi har likevel hatt god progresjon når leverandører er på plass, som vitner om at vi har gjort gode valg av disse i anbuds-prosessen.

I tillegg gjør vi evalueringer i etterkant, og deler av læringen for året var å tidlig merke seg avhengigheter som kan påvirke fremdrift, samt involvere og kommunisere godt med beboere der vi ser det kommer endringer som treffer alle i hverdagen.

Det største prosjektet det siste drøye året, og ikke minst den største endringen, bestod i å evaluere vår tv/internett-leverandør Telenor og vurdere bytte. Etter anbudsrunde valgte vi å installere fiber fra OBOS OpenNet, som var en del rimeligere enn andre leverandører på dette.



Installasjon av fiber i alle boliger har i det store og hele gått veldig bra, og vi har inntrykk av at de aller fleste er fornøyd med tilgang til raskt internett.

Det som dog skapte en del ekstra utfordringer for våre beboere, var valg av TV-leverandør fra OBOS OpenNet sine samarbeids-partnere, både med tanke på å finne frem i alternativene og at de faktisk leverte det de skulle.

I forbindelse med dette prosjektet har vi fått flere tilbakemeldinger, blant annet på forrige generalforsamling, at vi burde involvert beboere tidligere, kommunisert mer og tydeligere, samt støttet bedre gjennom en krevende endring. Det tar vi til oss.

Vi har ferdigstilt tre sykkelboder i borettslaget som forenkler parkering av sykkel i hverdagen som ble oppført av Trondslie AS. Dette vil gjøre det enklere og tryggere å parkere og oppbevare sykler.

Fotball- og basketballbanen, samt stien i parken, har blitt oppgradert ved Kristian Sørby AS. Denne var i dårlig befatning, og oppgradering gjør at flere kan ha glede av denne plassen fremover.

Lys på loft og kjeller, samt vaskerier oppdateres til dagens standard med sensorstyring. Loftene er ferdig, mens vi holder på med denne oppgraderingen i kjeller.

Nye lyskilder krever mindre strøm og lever lenger, som sammen med sensorstyring betyr en besparelse, i tillegg til at det oppleves tryggere.

Elektriker-tjenester til Skøyenåsen har blitt levert av enten Flexibel AS eller en fast kontakt hos Oslo & Akershus EI-installasjon AS.

Vi har ferdigstilt oppgradering/maling av inngangspartier, samt påbegynt maling av oppganger inne.

Nye skilt har kommet opp i hele Skøyenåsen borettslag som gjør det enklere å finne frem. OVS har også frisket opp markering og nummerering av parkeringsplasser.

Ladere ved fyrhuset har blitt oppgradert, og vi har her fått samme betalingsløsning som øvrige ladestasjoner. I tillegg har vi gjennomført arbeidet med infrastruktur på ni nye ladeplasser i Solbergliveien. Nye ladestasjoner er nå montert og er klare til bruk etter interne bytter av parkeringsplasser.

Vi har slutført rydding etter oppgradering av stoppekran-prosjektet, og har i tillegg evaluert og fulgt opp Tore Orvei i forbindelse med bytte av varmtvannsberedere tidligere.

Vi har innledet et samarbeid med Multiconsult som skal hjelpe oss med å se på behovet for oppgraderinger i årene som kommer.

Av andre ting har vi reforhandlet avtaler med Oppsal Vaktmestertjeneste og leverandør av vasketjenester.

Vi har også gjennomført dugnad på våren, bistått i etablering av eget hagelag og malt benker.

Velferdsutvalget har gjennomført seniortreff, satt opp gjenbrukstelt og nabolagskafé i forbindelse med søppelbil på høsten og hatt julegrantenning.

Alt dette har vært positivt og videreføres i 2023.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets bygninger er forsikret hos If Skadeforsikring AS med polisnr. 1730584. Forsikringen dekker bygninger, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, forsøk å begrense skadeomfanget og finne skadeårsaken. Meld skaden til OVS på tlf. 22 76 28 80 eller til e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no. Dersom bygningsforsikringen brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1991 - 97 Rehabilitering av fasader og balkonger.
- 2001 - 02 Utskifting av rør mellom blokkene til fyringsanlegget.
- 2002 Fuging gavlvegger.
- 2003 Rehabilitering bad. Fuging gavlvegger. Nytt callinganlegg.
- 2004 Ferdigstilling av bad. Fuging gavlvegger. Rens av luftkanaler.
- 2005 Sommervarme i badegulv. Oppfuging av piper, samt skifte av pipeheller.
- 2006 Utbedring mur i Vetlandsvn. 61 - 65. Skiftet en del panel, renhold av tak og maling av garasjer. Utbedring av takluker.
- 2007 Graving/drenering av taknedløp og nedsetting av syv vannkummer. Drenering Vetlandsvn. 67, samt ny gressplen. Nye parkeringsplasser ved F-feltet.
- 2008 Oppgradering sikringsskap (forts. 2009). Maling av vaskerier. Byttet vindskier.
- 2011 Nye dører søppelrom. Synkekummer. Røykvarslere og brannslukningsapparat.
- 2012 Fjernvarmetilknytning.
- 2013 Skiftet tak på garasjer.
- 2014 Utskifting vinduer og balkongdører. Maling av murer og søppelroms-dører. Drenering. Tak inngangspartier. Vedlikehold/maling garasjer.
- 2015 Bytte hovedinngangsdører og låssystem. Drenering av våte områder på F-feltet. Utbedring piper. Utbedring tak over inngangspartier. Trefelling og replanting.
- 2016 Gjennomgang av sikringsskap. Ny vaktmestergarasje.
- 2017 Vask av balkonger. Pakninger i rørkasser på bad. Oppgradering/montering av lekeapparat og sittegrupper. Gjennomgang sikringsskap. Vaktmestergarasje.
- 2018 Pakninger i rørkasser på bad. Montert 4 hurtigladere for el-bil ved fyrhuset.
- 2019 Ferdigstilling pakninger rørkasser på bad. Sensorlamper i oppgangen og ute.
- 2020 Maling/reparasjon av søppelrom- og kjellerdører. 12 ladestasjoner el-bil. Utbedring rørsystem og beredere i tekniske rom. Nye postkasser. Reparasjon nedre del av murvegg langs fasadene. Barnevogngarasjer.
- 2021 Oppussing trappeoppganger/fasader pga. fukt. Maling av 2 oppganger. Merking/utskifting stoppekraner. Skiftet lamper og el-anlegg på loft, installert sensor. Nytt el-anlegg i vaskerier. Utemiljø.
- 2022 Sykkelboder. Ballplass. Gangvei. Barnevogngarasjer. Ladestasjoner el-bil.
- 2023 Lys i kjellere og boder. Maling av noen oppganger fortsetter.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål se <https://nye.obos.no/brukt-bolig/forkjopsrett-brukt-bolig/> eller ta kontakt på tlf. 22 86 55 00.

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.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

Driftsinntekter er noe høyere enn budsjettet. Dette skyldes høyere ladeinntekter fra el-bil og automatpenger fra fellesvaskeri enn budsjettet.

Driftskostnader er lavere enn budsjettet og her er det flere poster med budsjettavvik. Størst avvik finner man i posten Drift og vedlikehold som følge av at sykkelboder og el-billadere er ført i balansen og ikke i resultatregnskapet (pga. avskrivninger). Utover dette er det medgått ekstra kostnader til lekeplass/fotballbane og omlegging av gangvei. Posten Energi/fyring er høyere enn budsjettet og skyldes høyere priser på strøm og fjernvarme enn budsjettet.

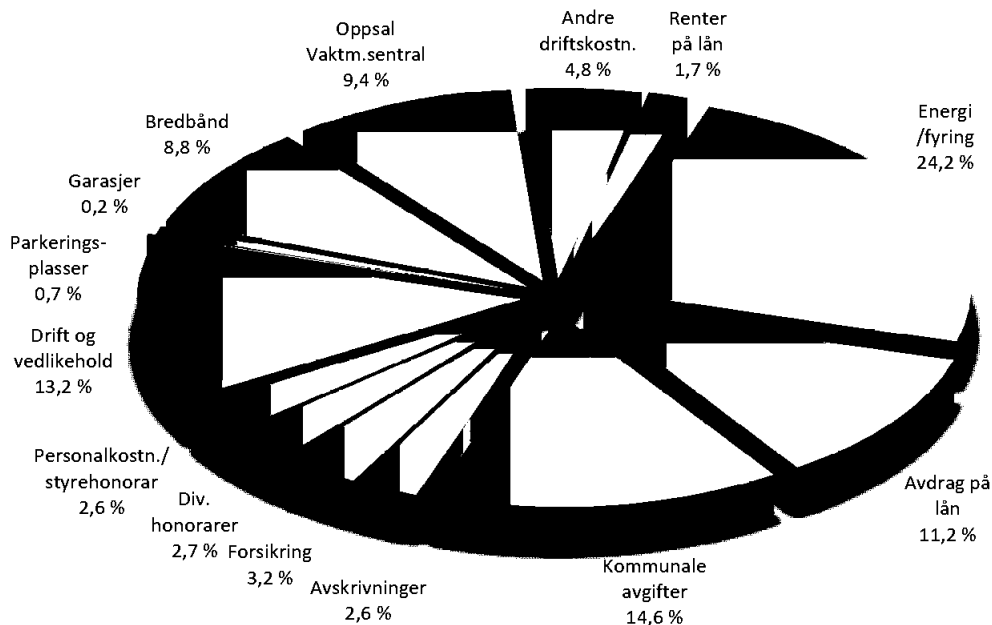
Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 871 089 og foreslås overført til opptjent egenkapital i balansen. Merk at avdrag (kr 1 951 887) ikke kostnadsføres i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/under disponible midler. Årsresultatet ville derfor blitt negativt dersom avdrag på langsiktig gjeld (lån) hadde vært hensyntatt.

Videre foreslås overskudd parkeringsplasser og garasjer disponert som følger:

- Overskudd garasjer iht. note 10 (kr 109 328) foreslås overført til garasjefondet.
- Overskudd p-plasser iht. note 11 (kr 47 062) foreslås overført til p-plassfondet.
- Fyrfondet (kr 185 622) foreslås avvirket og midler overført til drift.



Diagrammet over viser kostnader og avdrag i 2022 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene dine brukes til. F.eks. gikk ca. ¼ til fjernvarme og strøm i fjor.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det planlagt midler til ordinært vedlikehold, samt lys i kjeller, ventilasjonsrens, maling oppganger, oppgradering lekeplass, el-billading, mv.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %, mens feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energi-/fjernvarmeprisene vil holde seg høye også i 2023, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi har derfor lagt regnskapet for 2022 til grunn for budsjett 2023.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag er indeksregulert med ca. 3 %.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Eika Boligkreditt til flytende rentesats 4,15 % pr 31.desember 2022.

Lånene er gitt som serielån med månedlige terminforfall og er iht. betalingsprognose nedbetalt hhv. 2023 og 2034.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Medeiers medlemskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene i mars hvert år.

Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral og resultatregnskap og balanse for sameiet er tatt etter notene i regnskapet. Den som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører OBOS for å få utlevert sameiets årsrapport.

Disponible midler

Budsjettet viser at disponible midler reduseres, men styret mener dette er forsvarlig i 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 de ordinære felleskostnadene som økte med 5 % fra januar 2023.

I budsjettet for er det ikke tatt høyde for ytterligere økning, men det må forventes en økning av de ordinære felleskostnadene i løpet av høsten 2023. Dette pga. kostnader til vedlikehold, økte kommunale avgifter (vann og avløp), økt rente og generell høy prisstigning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skøyenåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenåsen 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

- oppfylder 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 regnskapsøktikk 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 uavhengighetstandarder) 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 ingen ting 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 regnskapsøktikk 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 ublakkede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo

T: 02318, org. no.: 087 009 713 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 avvirket.

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>.

Oslø, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2022

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.	4 113 280	6 590 128	4 113 280	2 922 252
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 871 089	-632 407	1 419 000	381 000
Tilbakeføring av avskrivning	17 449 280	214 441	250 000	450 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -1 430 969	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	10 000	20 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	20 -1 951 887	-1 951 886	-1 952 000	-1 651 000
Red. annen langs. gjeld	-10 000	-20 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-138 252	-130 954	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	9 711	23 958	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 191 028	-2 476 848	-283 000	-820 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 922 252	4 113 279	3 830 280	2 102 252

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 428 803	4 752 848
Kortsiktig gjeld	-1 506 551	-639 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 922 252	4 113 279



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 033 108	17 566 114	17 029 000	16 248 000
Andre inntekter	3	217 117	118 680	150 000	500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 250 226	17 684 794	17 179 000	16 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 387	-49 491	-60 000	-65 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-440 000
Avskrivninger	17	-449 280	-214 441	-250 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-14 420	-15 000	-18 000
Andre honorarer		-7 000	-1 000	-6 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-323 110	-315 230	-325 000	-335 000
Konsulenthonorar	7	-47 123	-217 489	-150 000	-250 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-2 293 965	-5 521 017	-3 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-561 900	-615 201	-540 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-2 543 538	-2 438 541	-2 530 000	-3 020 000
Garasjer	10	-27 206	-29 355	-100 000	-80 000
Parkeringsplasser	11	-122 139	-98 321	-200 000	-150 000
Oppsal Vaktmestersentral	25	-1 628 273	-1 658 058	-1 575 000	-1 640 000
Energi/fyring	12	-4 207 845	-3 607 719	-3 700 000	-4 200 000
Bredbånd		-1 523 464	-1 960 633	-1 600 000	-800 000
Andre driftskostnader	13	-839 048	-948 861	-1 000 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 122 753	-18 113 379	-15 525 000	-16 017 000
DRIFTSRESULTAT		2 127 473	-428 585	1 654 000	731 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	34 624	13 283	15 000	20 000
Finanskostnader	15	-291 008	-217 106	-250 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 384	-203 823	-235 000	-350 000
ÅRSRESULTAT		1 871 089	-632 407	1 419 000	381 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 871 089	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-632 407		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	16	44 227 650	44 227 650
Tomt		1 496 657	1 496 657
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	595 243	604 954
Andre varige driftsmidler	17	2 316 719	1 335 030
Aksjer og andeler	18	100	200
Øremerkede bankinnskudd	26	1 239 004	706 124
SUM ANLEGGSMIDLER		49 875 373	48 370 615
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	19	947	538 987
Driftskonto OBOS-banken		1 565 119	826 854
Sparekonto OBOS-banken		2 862 736	3 387 008
SUM OMLØPSMIDLER		4 428 803	4 752 848
SUM EIENDELER		54 304 176	53 123 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Opptjent egenkapital		39 797 546	37 926 458
SUM EGENKAPITAL		39 834 346	37 963 258
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	9 400 950	11 352 837
Borettsinnskudd	21	2 837 800	2 837 800
Annen langsiktig gjeld	22	724 528	330 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 963 278	14 520 637
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		1 306 820	635 569
Påløpte renter		33 074	0
Påløpte avdrag		162 658	0
Annen kortsiktig gjeld	23	4 000	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 506 551	639 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 304 176	53 123 463
Pantstillelse	24	35 325 900	35 325 900
Garantiansvar	25	2 496 465	2 117 710

Oslo, 8.3.2023

Styret i Skøyenåsen Borettslag

*Anne Gunn Knudsen /s/ Rune Klausen Døskeland /s/**Elzbieta Hansen /s/ Dag Rune Svendsen /s/ Hanna Wingaard Granlie /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 302 516
Baderomstillegg	2 936 640
Oppvarming	2 485 248
Bredbånd	395 232
Kabel-tv	328 992
Trappevask	264 960
Garasje	135 240
Parkering	105 350
Parkering m/motorv.	66 150
Barnevogngarasje	17 700
Lokaler/boder	11 304

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 049 332**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler/boder	-11 304
Parkering	-2 800
Parkering m/motorv.	-1 800
Garasje	-320

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 033 108**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (kortterminal)	76 790
Barnevogngarasje (manuell innkreving)	2 600
Lading el-bil	37 727
Oslo kommune Klimaetaten (boder)	100 000

SUM ANDRE INNETEKTER **217 117**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-57 387
---------------------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-57 387**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger gjennom året og selskapet er derav ikke pliktig til å ha OTP tjenestepensjonsordning. Arbeidsgiveravgiften her knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 8 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS	-40 373
SUM KONSULENTHONORAR	-47 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-529 973
Drift/vedlikehold VVS	-106 086
Drift/vedlikehold elektro	-427 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-996 042
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-47 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 363
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 945
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 863
Kostnader dugnader	-62 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 293 965

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 555 548
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-987 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 543 538

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	134 920
Renter fond	1 614
SUM INNTEKTER GARASJER	136 534

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-5 406
Administrasjon	-1 320
Elektrisk energi	-20 480
SUM KOSTNADER GARASJER	-27 206

SUM GARASJER	109 328
---------------------	----------------

**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	166 900
Renter fond	2 301
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	169 201

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Administrasjon	-1 320
Elektrisk energi	-57 303
Leie tomt	-63 516
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-122 139

SUM PARKERINGSPLASSER**47 062****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-219 032
Strøm el-bereder	-291 579
Fjernvarme	-3 697 234
SUM ENERGI / FYRING	-4 207 845

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 800
Container	-63 006
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 836
Verktøy og redskaper	-2 452
Driftsmateriell	-3 813
Lyspærer og sikringer	-1 350
Vakthold	-17 165
Renhold ved firmaer	-637 334
Andre fremmede tjenester	-11 810
Kontor- og datarekvisita	-5 077
Trykksaker	-17 677
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 065
Andre kontorkostnader	-8 968
Porto	-200
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-6 031
Velferdskostnader	-15 686
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-839 048

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 353
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	34 624

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-249 031
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-41 977
SUM FINANSKOSTNADER	-291 008

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	17 156 800
Oppskrevet 1972	136 900
Tilgang 1998	26 933 950
SUM BYGNINGER	44 227 650

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1070 m/flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje, tilgang 2020	176 875	
Tilgang 2022	80 679	
Avskrevet tidligere	-117 916	
Avskrevet i år	-85 851	53 787
Garasjeanlegg (ikke avskrevet), tilgang 1989	727 929	
Tilgang 1990	49 288	777 217
Garasjer vaktmestere (ikke avskrevet), tilgang 2017	343 369	343 369
Ladestasjon for el-bil, tilgang 2018	155 454	
Tilgang 2020	466 450	
Tilgang 2022	312 500	
Avskrevet tidligere	-466 419	
Avskrevet i år	-259 650	208 335
Sykkelboder, tilgang 2022	1 037 790	
Avskrevet i år	-103 779	934 011
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 316 719

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-449 280****NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

1 andel garasjeanlegg	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	947
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	947

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS, serielån med flytende rente 4,15 % pr. 31.12.2022. Løpetid 19 år.		
Opprinnelig 2015	-14 187 500	
Nedbetalt tidligere	4 938 040	
Nedbetalt i år	749 957	-8 499 503
Eika Boligkreditt AS, serielån med flytende rente 4,15 % pr. 31.12.2022. Løpetid 8 år.		
Opprinnelig 2015	-17 568 750	
Nedbetalt tidligere	15 465 373	
Nedbetalt i år	1 201 930	-901 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 400 950

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 821 600
Nedbetalt tidligere	31 900
Økt 2004	-8 600
Økt 2008	-7 600
Oppskrevet 1972	-31 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 837 800

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning OBOS miljøkonto	-394 528
Garasjeinnskudd	-330 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-724 528

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita Oppsal vaktmestersentral	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 837 800
Pantelån	9 400 950
Påløpte avdrag	162 658
TOTALT	12 401 408

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

Bygninger	44 227 650
Tomt	1 496 657
TOTALT	45 724 307

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9,71 % av Oppsal vaktmestersentral (fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 496 465.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 26**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd (garasjefond, parkeringsplassfond og fyrfond) er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 745 792	18 001 361	16 770 000	17 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 961 165	-18 103 424	-18 897 000	-19 148 000
DRIFTSRESULTAT		-2 215 374	-102 063	-2 127 000	-1 762 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 590	6 189	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 200 783	-95 874	-2 127 000	-1 762 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 603 860	4 421 473
OMLØPSMIDLER:			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkkonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 698	4 202 113
SUM EIENDELER		6 713 558	8 623 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		3 926 337	6 127 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 787 221	2 496 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 713 558	8 623 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2023

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pålgaard /s/ Arne Aarum /s/ Madeleine O. Fredriksen /s/**Lars Hertaa /s/ Edward Ingebrigtsen /s/*

INNKOMNE FORSLAG

A) FORSLAG OM Å UTREDE MULIGHETEN FOR FLERE PARKERINGSPLASSER

Forslag fremmet av: Ann Vigdis Adra, Ingrid Holmeset og Janne Marie Svendsen

Krav til flertall: Utredning krever alminnelig flertall (50 %), mens omgjøring av tomten/utvidelse krever to tredjedels flertall (67 %)

Bymiljøetatens planer om å legge bedre til rette for syklende og gående på Oppsal betyr at vi får færre parkeringsplasser, både gateparkering og trolig noen eksisterende biloppstillingsplasser. Med bakgrunn i dette ønsker vi at det sees på muligheter for å utvide kapasiteten på dette innenfor borettslaget område.

Styrets innstilling:

Styret lar det være opp til generalforsamlingen om det skal utredes og tilrettelegges for flere parkeringsplasser i Skøyenåsen borettslag.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede og tilrettelegge for flere parkeringsplasser på borettslagets eiendom, uten at dette går vesentlig ut over grøntområdene rundt blokkene.

B) FORSLAG OM GJESTEPARKERING VED OPPSAL KIRKE

Forslag fremmet av: Ann Vigdis Adra

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Søke om mulighet til å leie parkeringsplasser ved Oppsal kirke for bruk på kveld/helg. Sette opp parkeringsautomat.

Styrets innstilling:

Vi tror at dette er vanskelig å få gjennomført, da kirken er i bruk på mange tidspunkter, både hverdager og helg. I tillegg vil det kreve investering av utstyr, samt en veldig vanskelig jobb å sikre at disse blir brukt riktig.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å undersøke muligheten for gjesteparkering ved Oppsal kirke.

C) FORSLAG OM SITTEBENKER MED RYGGSTØTTE UTENFOR SOLBERGLIVN 104

Forslag fremmet av: Ann Vigdis Adra

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Det ønskes andre sittebenker med bedre ryggstøtte ved Solbergliveien 104, til den asfalterte plassen ut mot Vetlandsveien.

Styrets innstilling:

Borettslaget har allerede mange benker. Dersom det ønskes andre stoler kan dette kjøpes inn ved behov privat eller som spleis i oppgangen. Ikke på borettslagets regning.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gå til å være behjelpelige med innkjøp av nye sittebenker til plassen.



D) FORSLAG OM BRANNSTIGE ELLER BRANNTAU TIL BALKONGER

Forslag fremmet av: Maria Novikova

Krav til flertall: Alminnelig (50 %). Ved fasadeendring kreves to tredjedels flertall (67%)

Det er rømningsvei via loft, men hva om det er brann/røyk på loftet eller i trappeoppgang? Jeg foreslår at de som bor i 2.-4. etasje får klatrestige eller -tau på balkong i tilfelle rømningsvei via trappegang og loft er blokkert ved brann.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen stemmer over forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede saken og finne løsning.

E) FORSLAG OM VANNMÅLER FOR VARMTVANN

Forslag fremmet av: Jens Einar Paulsen

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Synes ikke det er riktig at enkeltpersoner skal betale like mye for bruk av varmtvann som familier. Enten ved å sette opp vannmåler, eller beregne ut fra hvor mange som bor i leiligheten.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen stemmer over forslaget. Styret innhenter kostnadsoverslag på prosjektet.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede og finne løsning.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89 E
Ole Magnus Engeseth	Vetlandsveien 67 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Rune Klausen Døskeland	Solbergliveien 91 D
Hanna Wingaard Granlie	Solbergliveien 91 B

B) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Daniel Choi	Formerveien 3 A
2. Mohammed Iqbal	Vetlandsveien 67 B
3. Julia Vestad	Vetlandsveien 67 C

C) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Gunn Knudsen (delegert)	Solbergliveien 87 D
Rune Klausen Døskeland (varadelegert)	Solbergliveien 91 D

D) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arzoo Mumtaz Khan	Solbergliveien 91 D
Hanna Wingaard Granlie	Solbergliveien 91 B

E) Som representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Anne Gunn Knudsen (representant)	Solbergliveien 87 D
Elzbieta Hansen (vara)	Solbergliveien 89 E

F) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Arzoo Mumtaz Khan	Solbergliveien 91 D
Hanna Wingaard Granlie	Solbergliveien 91 B
Ole Magnus Engeseth	Vetlandsveien 67 A
Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89 E
Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D

Oslo, 8.3 2023

I valgkomiteen for Skøyenåsen borettslag

Arzoo Khan /s/ Hanna Wingaard Granlie /s/



0148 Skøyenåsen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Skøyenåsen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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