



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 662 599	6 401 017
Sum inntekter		6 662 599	6 401 017
Kostnader			
Lønnskostnad		425 549	412 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 440	72 897
Annen driftskostnad		4 422 450	4 439 473
Sum kostnader		4 851 439	4 924 436
Driftsresultat		1 811 159	1 476 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 963	6 146
Sum finansinntekter		36 963	6 146
Annen finanskostnad		38 320	31 165
Sum finanskostnader		38 320	31 165
Netto finans		-1 357	-25 019
Ordinært resultat før skattekostnad		1 809 802	1 451 562
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 809 802	1 451 562
Årsresultat		1 809 802	1 451 562
Totalresultat		1 809 802	1 451 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 809 802	1 451 562
Sum overføringer og disponeringer		1 809 802	1 451 562



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		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		351 503	354 943
Sum varige driftsmidler		66 506 640	66 510 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		165 929	
Sum finansielle anleggsmidler		165 929	0
Sum anleggsmidler		66 672 569	66 510 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		235 810	201 797
Sum fordringer		235 810	201 797
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 930 283	4 461 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 930 283	4 461 798
Sum omløpsmidler		6 166 094	4 663 595
SUM EIENDELER		72 838 663	71 173 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 324 883	36 515 081
Sum opptjent egenkapital		38 324 883	36 515 081
Sum egenkapital		38 340 283	36 530 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 105 535	1 417 137
Øvrig langsiktig gjeld		33 338 702	33 173 600
Sum annen langsiktig gjeld		34 444 237	34 590 737
Sum langsiktig gjeld		34 444 237	34 590 737
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		262	162
Leverandørgjeld		47 794	47 629
Skyldige offentlige avgifter		753	577
Annen kortsiktig gjeld		5 333	4 089
Sum kortsiktig gjeld		54 142	52 457
Sum gjeld		34 498 379	34 643 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 838 663	71 173 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502929

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 662 599	6 401 017
Sum inntekter		6 662 599	6 401 017
Kostnader			
Lønnskostnad		425 549	412 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 440	72 897
Annen driftskostnad		4 422 450	4 439 473
Sum kostnader		4 851 439	4 924 436
Driftsresultat		1 811 159	1 476 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 963	6 146
Sum finansinntekter		36 963	6 146
Annen finanskostnad		38 320	31 165
Sum finanskostnader		38 320	31 165
Netto finans		-1 357	-25 019
Ordinært resultat før skattekostnad		1 809 802	1 451 562
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 809 802	1 451 562
Årsresultat		1 809 802	1 451 562
Totalresultat		1 809 802	1 451 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 809 802	1 451 562
Sum overføringer og disponeringer		1 809 802	1 451 562



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD 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		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		351 503	354 943
Sum varige driftsmidler		66 506 640	66 510 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		165 929	
Sum finansielle anleggsmidler		165 929	0
Sum anleggsmidler		66 672 569	66 510 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		235 810	201 797
Sum fordringer		235 810	201 797
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 930 283	4 461 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 930 283	4 461 798
Sum omløpsmidler		6 166 094	4 663 595
SUM EIENDELER		72 838 663	71 173 675

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400



Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	38 324 883	36 515 081
Sum opptjent egenkapital	38 324 883	36 515 081
Sum egenkapital	38 340 283	36 530 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 105 535	1 417 137
Øvrig langsiktig gjeld	33 338 702	33 173 600
Sum annen langsiktig gjeld	34 444 237	34 590 737
Sum langsiktig gjeld	34 444 237	34 590 737
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	262	162
Leverandørgjeld	47 794	47 629
Skyldige offentlige avgifter	753	577
Annen kortsiktig gjeld	5 333	4 089
Sum kortsiktig gjeld	54 142	52 457
Sum gjeld	34 498 379	34 643 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 838 663	71 173 675



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Søndre Fjeldstad Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 478





Velkommen til årsmøte i Søndre Fjeldstad Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 19:00, Ellingsrud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrehonorar (saken bortfaller dersom sak 6 vedtas/godkjennes)
8. Vedlikehold av fellesarealer
9. Rehabilitering i SF borettslag
10. Utvidelse av økonomiutvalg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité
14. Valg av miljøutvalg
15. Valg av økonomiutvalg
16. Tunkontakter



Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Fjeldstad 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Obos representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 325 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 325 000.



Sak 7

Styrehonorar (saken bortfaller dersom sak 6 vedtas/godkjennes)

Forslag fremmet av:

Ryan Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar skal ikke utbetales for styrearbeid i 2022-2023. Dette på grunn av styrets manglende respekt for generalforsamling, styrets trenering for å unngå å oppfylle vedtak som ble stemt over på generalforsamlingen 2022, og de to følgende ekstraordinære generalforsamlingene.

Styrets innstilling

Styret viser til sitt arbeid i perioden, og honorering som ligger i forslaget til budsjett.

Forslag til vedtak

Forslagstiller forslag til vedtak: Styrehonorar skal ikke utbetales for styrearbeid i 2022-2023

Sak 8

Vedlikehold av fellesarealer

Forslag fremmet av:

Linda J. Elmrhari

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg kan ikke å se i borettslagets vedtekter (pkt 6.2 om borettslagets vedlikeholdsplikt) at det står nedfelt at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde våre fellesarealer. Hvis dette er tilfelle, bør det muligens vurderes en tekst om dette i vedtektene.

Vedlikehold av fellesarealer innebærer også rydding av uteområdene våre i forhold til rydding av kratt og trær. Det har blitt uttalt tidligere fra styret at det tas årlig befarings med gartner for å se om noe bør ryddes vekk, men det har vært så å si umulig å få felle trær som er forvokst og som stjeler masse lys fra uteplassene våre (i alle fall de vel 25 årene vi har bodd her). Trær er en viktig og betyr mye for trivsel på våre uteområder, men slik det er nå så er det rett og slett for tett. Når det ikke ryddes unna trær i et borettslag som er vel 40 år så blir det overgrodd. Vi har enormt med trær rundt og om disse trimmes eller at noen felles så vil det bare gi oss mer lys. Det er absolutt ikke snakk om å rasere



trærne i området. Mesteparten bør stå, men en befaring for å gjøre tunene mer luftige bør være et formål. På den ene siden av vårt hus kan vi nesten ikke se ut lengre grunnet gigant trær ganske tett inntil huset.

Det bes i denne forbindelse om at styret tar en befaring i vår og gir gartner i oppdrag å rydde i kratt og svært gjerne fjerne noen trær som står for tett. Dette gjelder tun 4 for vår del. Jeg har i mange år bedt pent om at det fjernes trær innimellom fordi de tar enormt med lys fra uteplassene våre. Jeg har da særskilt bedt om dette for tun 4, men jeg kjenner til at flere andre tun sliter med det samme, men ingen av oss som har søkt om tre felling/rydding har fått noe gehør fra styret. Det synes jeg er urimelig når vi er et borettslag der alle har rett til å bli hørt.

Styrets innstilling

Styret med fagmessig råd av gartner fortar en befaring hver høst, på bakgrunn av søknader som kommer inn i løpet av året, på fjerning av trær. Så har vi trær som må fjernes på grunn av at de enten er skadet eller tørre eller som står i fare for å falle ned på grunn av uvær og er til fare for mennesker og verdier. Siste gang måtte dette gjøres i vårt garasjeområde.

Når det gjelder fjerning av trær pga. solforhold så må styret være restriktive.

Dette på grunn av at det hele tiden er trær som må fjernes av forskjellige andre årsaker.

Hvis vi i tillegg skal igangsette fjerning av friske trær vil det gå hardt ut over fine trær på våre tun.

Alle trær skygger sikkert for en eller annen beboer i løpet av dagen, så dette vil være en betydelig forringelse av vårt særpreg som er så unikt for vårt boligområde, om vi går inn for dette forslaget.

Styret mener at denne saken er ivaretatt i forbindelse med årlig befaring av vårt uteområde.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller forslag til vedtak: styret tar en befaring i vår og gir gartner i oppdrag å rydde i kratt og svært gjerne fjerne noen trær som står for tett.



Sak 9

Rehabilitering i SF borettslag

Forslag fremmet av:

Liv Irene Dalby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette legge inn et forslag om at det våren 2023 skal stemme over ulike prisoverslag for utførelse av rehabilitering i S.F.

Jeg forventer at styret følger opp generalforsamlingsvedtakene fra 2018, 2021 og 2022 hvor de har blitt bedt om å utarbeide en rehabiliteringsplan og et mer nøyaktig prisoverslag som jeg kan stemme over på generalforsamling 2023.

Om styret ikke følger opp dette er det en alvorlig sak.

Vet vi har fått skjema å fylle ut. Hva er egentlig poenget med dette? Sett i sammenheng med tidligere vedtak?

Ps. Jeg husker den forrige styreleder sitt muntlige svar på spørsmål om utskifting av vinduer plan i S.F.

Når fellesgjeld var nedbetalt skulle det legges en plan for rehab. Det må være mer enn 10 år siden nå. Hun sluttet før hun fikk starter opp noe der. Nå er tiden godt moden for å sette i gang.

Styrets innstilling

Rehabilitering av bygningsmasse er noe det arbeides med gjennom Obos Prosjekt, og det avventes en tilstandsrapport som vil være grunnlag for videre behandling av saken.

Styret tar forslaget til etterretning.

Forslag til vedtak

Styret tar forslaget til etterretning og følger opp utarbeidelse av rehabiliteringsplan sammen med OBOS Prosjekt.



Sak 10

Utvidelse av økonomiutvalg

Forslag fremmet av:

Bjørg Solbakken og Else Berit Berger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vil fremme forslag på å utvide nåværende økonomiutvalg, til å være et kontroll- og økonomiutvalg for borettslaget. Utvalget skal hjemles i borettslagets vedtekter. Utvalget skal bestå av minst to personer.

Begrunnelse:

Utvalget vil ha som oppgave å kunne bistå styret og borettslaget i sin virksomhet. Utvalget skal kunne utføre nødvendig kontroll av borettslagets drift og økonomiske disposisjoner. Utvalget skal etter sitt skjønn avgi en kort rapport, som tas med i årsrapporten som blir behandlet på ordinær generalforsamling

Styrets innstilling

Styret støtter enstemmig forslaget til Bjørg Solbakken og Else Berit berger.

Forslag til vedtak

Nåværende økonomiutvalg utvides til å være et kontroll- og økonomiutvalg for borettslaget.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i salen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Borgen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Jensen
- Steven Fletcher

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Lunde Groven
- Monica Gerhardsen
- Stein Erik Hauge
- Turid Stubergh



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:

- Styreleder X

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges av GF

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kirsten O. Bodahl
- Øystein Engebretsen
- Solvår Hansen



Sak 14

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Lars Lothe Orheim
- Marianne Braathen Velo
- Marianne Fiedler Ihlen
- Monica Larsen Vegstein
- Tor Øyvind Trondsgård

Sak 15

Valg av økonomiutvalg

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Dag Borgen
- Ene-Marie Olsen



Sak 16

Tunkontakter

Roller og kandidater

Valg av 1 tun 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 1:

- Erling Michelsens vei 14 E

Valg av 1 tun 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 2:

- Erling Michelsens vei 2 H

Valg av 1 tun 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 3:

- Erling Michelsens vei 30 A

Valg av 1 tun 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 4:

- Erling Michelsens vei 26 A

Valg av 1 tun 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 5:

- Trygve Nilsens vei 46 B

Valg av 1 tun 6 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tun 6:

- Trygve Nilsensvei 34 A



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Olsen	Erling Michelsens Vei 34 B
Nestleder	Tove M Hattrem	Erling Michelsens Vei 12 C
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G
Styremedlem	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens Vei 48 A
Styremedlem	Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens Vei 48 D
Varamedlem	Veslemøy Hansen	Trygve Nilsens Vei 34 B
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A
Varamedlem	Alf Øivin Hofgaard	Trygve Nilsens Vei 38 A
Varamedlem	Petter Velo	Trygve Nilsens Vei 44 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Olsen

Erling Michelsens Vei 34 B

Varadelegert

Tove M Hattrem

Erling Michelsens Vei 12 C

Valgkomiteen

Kirsten Olsen Bodahl

Øystein Engebretsen

Solvor Hansen

Trygve Nilsens Vei 54D

Erling Michelsens Vei 8 B

Trygve Nilsens Vei 52 D

Miljøutvalg

Marianne Braathen Velo

Monica Larsen Vegstein

Karin Hisselholm

Tor Øyvind Trondsgård

Økonomiutvalg

Dag Borgen

Ene-Marie Olsen

Tunkontakter

Tun1: Erling Michelsens Vei 14D

Tun2: Erling Michelsens Vei 2G

Tun3: Erling Michelsens Vei 28F

Tun4: Erling Michelsens Vei 24D

Tun5: Trygve Michelsens Vei 46A

Tun6: Trygve Michelsens Vei 54D



Søndre Fjeldstad Borettslag

Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Fjeldstad Borettslag har to ansatte snømakere på timesbasis på vintertid. Siste vinter hadde vi 2 stk.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

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

Denne styreperioden 2022 har også vært preget av koronaettersvirkninger med stadig sykdom blant mange mennesker, håndverkere osv.

Det er avholdt 12 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger i denne perioden, 29 / 11 - 2022 og 30 / 01 -2023 med bakgrunn i krav fra minst 17 beboere.

Søndre Fjeldstad Brl. ved styreleder har vært innkallt til rettsmøte i Forlikrådet i Oslo.

Der det ble foretatt en mekling som førte til et forlik mellom partene.

Både styre og varamedlemmer har deltatt på styremøtene. Styret har hatt fast kontorvakt første arbeidsmandag i hver måned kl. 18-19, men styret har vedtatt i en periode å utelate denne ordningen, noe som tydeligvis ikke har vært savnet hos beboerne da vi ikke har hatt noen henvendelser angående dette.

Det er inngått ny avtale med Telia om TV/DATA tilknytning i 30 mnd, samt reduksjon av mnd. pris på tjenesten, i borettslagets fellespakke.

Borettslaget har fortsatt avtale med OBOS om forenklet forretningsførsel. Det betyr at styret står for mye av saksbehandlingen knyttet til lagets drift. Styret har ført lagets korrespondanse, hatt kontakt med offentlige etater, ført lønnsbilag for våre sesongansatte snøtrappemakere, administrert utleie av parkeringsplasser / garasjer, fakturering av ladebruk, fulgt opp bygnings og vedlikeholdssaker, og deltatt på en rekke befaringer.



Søndre Fjeldstad Borettslag

El – bil ladeanlegg er under arbeid med flere leverandører som tilbydere. Styret håper å få tatt beslutning angående dette i løpet av våren. Våre uteområder blir klippet og busker og trær beskjært fagmessig av vår innleide gartner regelmessig. Styret har inngått avtale med Obos Prosjekt angående utarbeidelse av en ny tilstandsrapport av vår bygningsmasse, som er under utarbeidelse. Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis, bortkjøring av hageavfall og vedlikehold av garasjeanleggene.

Dette arbeidet gir store besparelser i våre utgifter til denne type arbeid.

Styret har gjennomført RUSKEN dugnad i samarbeid med våre tunkontakter, noe som skaper samhold og trivsel i vårt boligområde.

Vårt Miljøutvalg arrangerte vårt 40 år's jubileum i strålende vær i august. Noe som var meget vellykket for store og små.

Bygningene

Vedlikehold av bygningene blir utført etter behov.

Det føres løpende tilsyn med lagets bygninger og uteområder ellers. Påløpte skader blir tatt hånd om snarest mulig, og styret kontakter håndverkere for å få utbedringer utført på beste måte.

HMS

Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring.

Gjennomgang i den enkelte bolig i august 2022, viser at vi har noe mer avvik enn ved forrige tilsyn. Det er særlig i forbindelse med røykvarslere det finnes avvik hos oss også denne gang.

Alle våre enheter fikk utplassert nye brannslukkere i 2018. Disse er merket med en gul tagg og tilhører borettslaget, og skal derfor følge leiligheten ved eventuell fraflytting..

Dyrehold

Etter vedtaket i 2017 ang. elektronisk registrering av hund og katt, ser det fortsatt ut til å være mangler i registeret. Styret fortsetter arbeidet med å få dette ferdigstilt. Vi henviser til våre husordensregler om innmeldingsplikten samt reglene for dyrehold i vårt borettslag. HUSK Å REGISTRERE DIN HUND / KATT OM DU HAR ANSKAFFET DEG DET.

Det er pr 01.03.2023 registrert 21 hunder og 22 katter

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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 6 662 599

Driftskostnadene var til sammen kr. -4 851 439

Finanskostnader var til sammen kr. -38 320

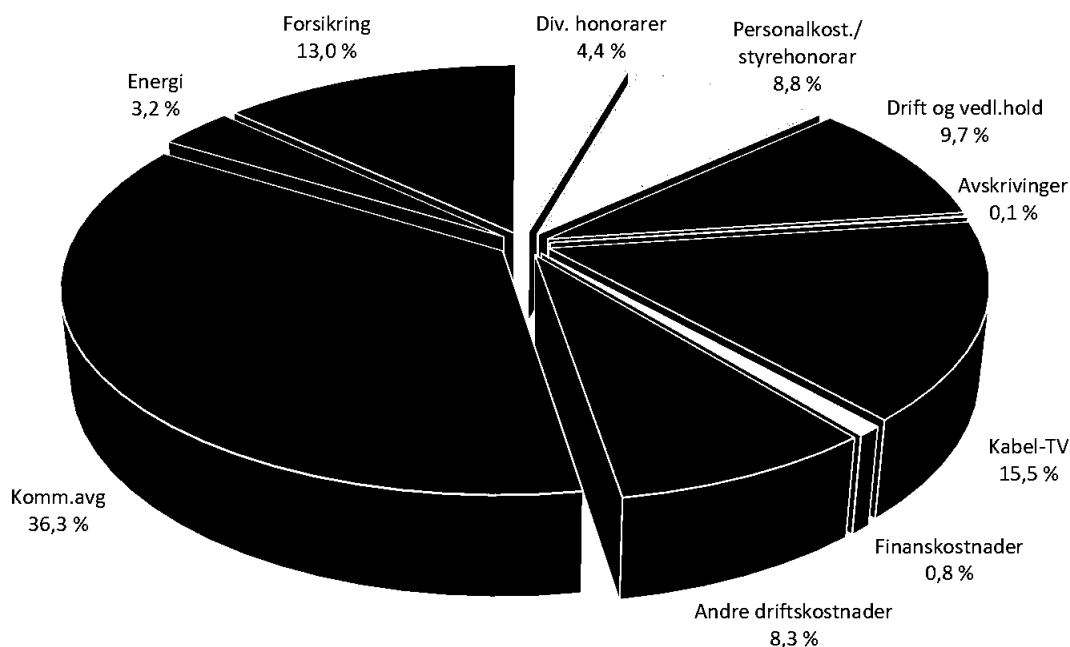
Resultat

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

Disponible midler

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

KOSTNADSDIAGRAM





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 840 000 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 Søndre Fjeldstad Borettslag.

Lån

Søndre Fjeldstad Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 04.03.21 var 4,59%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med ca 4,2 % i 2023

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fjeldstad 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 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 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 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Søndre Fjeldstad Borettslag



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. Betyggende 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, 13. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG 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.	4 611 138	3 397 516	4 611 138	6 111 951
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 809 802	1 451 562	784 500	716 612
Tilbakeføring av avskrivning 14	3 440	72 897	70 000	70 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	-311 602	-310 837	-317 000	-318 000
Innsk. øremerk. bankkto	-827	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 500 813	1 213 622	537 500	468 612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 111 951	4 611 138	5 148 638	6 580 563

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 166 094	4 663 595
Kortsiktig gjeld	-54 143	-52 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 111 951	4 611 138



Søndre Fjeldstad Borettslag

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 535 672	6 335 592	6 333 000	6 577 000
Andre inntekter	3	126 927	65 425	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 662 599	6 401 017	6 333 000	6 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 549	-87 066	-282 300	-256 888
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-3 440	-72 897	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 795	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-171 305	-167 125	-171 300	-178 200
Konsulenthonorar	7	-31 179	-43 159	-25 000	-30 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-468 986	-716 016	-1 040 000	-840 000
Forsikringer		-632 896	-598 672	-634 000	-684 500
Kommunale avgifter	9	-1 765 926	-1 700 427	-1 735 100	-2 070 000
Energi/fyring		-156 223	-126 909	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-752 080	-690 194	-700 000	-780 000
Andre driftskostnader	10	-401 931	-357 374	-401 000	-407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 851 439	-4 924 436	-5 524 500	-5 812 388
DRIFTSRESULTAT		1 811 159	1 476 581	808 500	764 612
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 963	6 146	0	0
Finanskostnader	12	-38 320	-31 165	-24 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 357	-25 019	-24 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		1 809 802	1 451 562	784 500	716 612
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 809 802	1 451 562		



Søndre Fjeldstad Borettslag

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	351 503	354 943
Miljøbankkonto, øremerket		165 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		66 672 569	66 510 080
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		235 661	201 098
Andre kortsiktige fordringer	15	149	699
Driftskonto OBOS-banken		678 572	370 389
Driftskonto OBOS-banken II		39 240	32 271
Sparekonto OBOS-banken		5 212 471	4 059 138
SUM OMLØPSMIDLER		6 166 094	4 663 595
SUM EIENDELER		72 838 663	71 173 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		38 324 883	36 515 081
SUM EGENKAPITAL		38 340 283	36 530 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		1 105 535	1 417 137
Borettsinnskudd	16	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	17	92 000	92 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	165 102	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 444 237	34 590 737
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 794	47 629
Skyldige offentlige avgifter	18	753	577
Påløpte renter		262	162
Annen kortsiktig gjeld	19	5 333	4 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 143	52 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 838 663	71 173 675
Pantstillelse	20	37 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Frank Olsen

Steven Fletcher

Ann Kristin Jensen

Tor Øyvind Trondsgård

Tove M Hattrem



Søndre Fjeldstad Borettslag

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	6 206 148
Kabel-tv	221 760
Parkering m/strøm	36 600
Garasje m/strøm	32 800
Leietillegg påbygg	16 764
Parkering	13 500
Eiendomsskatt	6 180
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 535 672

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturering for lsekk	2 602
Nettinnbetalinger	8 408
Portåpnere	2 400
Strøm el-bil	113 517
SUM ANDRE INNETEKTER	126 927



Søndre Fjeldstad Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 468
Påløpte feriepenger	-5 333
Fri bil, tlf etc.	-161
Arbeidsgiveravgift	-52 588

SUM PERSONALKOSTNADER **-100 549**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 325 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 976, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 148
Ecotech Consult AS	-5 031

SUM KONSULENTHONORAR **-31 179**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 601
Kostnader dugnader	-6 166

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-468 986**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 198
Vann- og avløpsavgift	-880 254
Feieavgift	-30 566
Renovasjonsavgift	-848 908

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 765 926**



Søndre Fjeldstad Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-73 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 430
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-21 376
Lyspærer og sikringer	-2 746
Vakthold	-9 158
Snørydding/ Gartner	-205 280
Andre fremmede tjenester	-3 824
Kontor- og datarekvisita	-1 138
Trykksaker	-3 682
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 274
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 976
Andre kontorkostnader	-2 466
Telefon, annet	-2 425
Drivstoff biler, maskiner osv.	-192
Bilgodtgjørelse	-1 064
Reisekostnader	-627
Gaver	-300
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-21 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-401 931

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 919
SUM FINANSINNTEKTER	36 963

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-38 320
SUM FINANSKOSTNADER	-38 320

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	64 197 000
SUM BYGNINGER	64 197 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.51

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



Søndre Fjeldstad Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Kostpris	17 130	
Avskrevet tidligere	-17 129	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2018	17 200	
Avskrevet tidligere	-12 040	
Avskrevet i år	-3 440	
		1 720
Garasjeanlegg		
Tilgang 1996	349 781	
		349 781
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	208 375	
Avskrevet tidligere	-208 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		351 503

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -3 440

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,34 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012	-3 887 999	
Nedbetalt tidligere	2 470 862	
Nedbetalt i år	311 602	
		-1 105 535
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 105 535

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	149
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-33 081 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 081 600



Søndre Fjeldstad Borettslag

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-92 000
Avsetning bomiljøtiltak	-165 102
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-257 102

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-753
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-753

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 333
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 333

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 081 600
Pantelån	1 105 535
TOTALT	34 187 135

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

Bygninger	64 197 000
Tomt	1 958 137
TOTALT	66 155 137



Søndre Fjeldstad Borettslag

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til de ulike vervene i borettslaget. I januar ble det delt ut rundskriv til alle beboere (også oppslag på Vibbo) der komiteen ba om forslag til kandidater til alle verv. Alle tillitsvalgte for perioden 2022/2023 har blitt spurt om de stiller til gjenvalg. Det har også vært møter med noen av kandidatene.

Som grunnlag for sin innstilling til styrevervene, har komiteen lagt vekt på kompetanse/egnethet, samt best mulig fordeling etter kjønn, alder og geografi. For å sikre kontinuitet, har komiteen vært opptatt av et visst innslag av gjenvalg. Samtidig har det vært et mål å få til en viss fornyelse. For innstilling til styreleder er det lagt vekt på erfaring som styremedlem/-leder. Det er kun søkt etter kandidater blant beboerne i borettslaget. Overordnet har komiteen vært opptatt av å komme fram til et styreteam som kan fungere godt sammen.

Valgkomiteens innstilling finnes under posten valg i sakslisten. Ut fra kriteriene for innstillinger til styret, har komiteen ikke funnet noen kandidat til styreleder. Det overlates til generalforsamlingen å foreslå kandidater.]



Søndre Fjeldstad Borettslag

D478 Søndre Fjeldstad Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER FOR 2023-2024:

A. Som leder foreslås:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tor Øyvind Trondsgård

Trygve Nilsens vei 48 D

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Steven Fletcher

Erling Michelsens vei 32 G

Ann Kristin Jensen

Trygve Nilsens vei 48 A

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Dag Borgen

Erling Michelsens vei 8 C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Stein Erik Hauge

Erling Michelsens vei 16 A

2. Elisabeth Lunde Groven

Erling Michelsens vei 12 D

3. Monica Gerhardsen

Trygve Nilsens vei 34 A

4. Turid Stubbergh

Trygve Nilsens vei 40 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styreleder

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Velges på første styremøte

E. Som valgkomité foreslås:

Kirsten O. Bodahl

Trygve Nilsens vei 54 D

Øystein Engebretsen

Erling Michelsens vei 8 B

Solvår Hansen

Trygve Nilsens vei 52 D

F. Miljøutvalg

Marianne Braathen Velo

Erling Michelsens vei 30 B

Monica Larsen Vegstein

Erling Michelsens vei 34 C

Tor Øyvind Trondsgård

Trygve Nilsens vei 48 D

Marianne Fiedler Ihlen

Erling Michelsens vei 16 E

Lars Lothe Orheim

Trygve Nilsens vei 40 F

G. Økonomiutvalg

Dag Borgen

Erling Michelsens vei 8 C

Ene-Marie Olsen

Trygve Nilsens vei 48 B

H. Tuskontakter

Tun 1: Erling Michelsens vei 14 E

Tun 2: Erling Michelsens vei 2 H

Tun 3: Erling Michelsens vei 30 A

Tun 4: Erling Michelsens vei 26 A

Tun 5: Trygve Nilsens vei 46 B

Tun 6: Trygve Nilsens vei 34 B

15.03.2023, i valgkomiteen for Søndre Fjeldstad Borettslag

Kirsten Olsen Bodahl/S/

Øystein Engebretsen/S/

Solvår Hansen/S/



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Utearealene.

Vi har avtale med gartner om klipping av de store fellesområdene inne i borettslaget fire ganger årlig. Hver høst behandler styret sammen med gartneren søknader fra beboerne om fjerning av busker og trær. Det blir også vurderinger av behov for fjerning og beskjæring for øvrig. Det er holdt dugnad i forbindelse med Rusken aksjonen, og utover dette er beboerne oppfordret til å vedlikeholde beplantningene ved inngangspartiene. Alle boliger har et definert disponibelt uteareal.

Det er viktig at dette respekteres og at styret søkes dersom man ønsker å gjøre endringer utover eget areal.

Brøyting og strøing.

Vi har for tiden avtale med Vaktmester kompaniet AS om disse tjenester, og avtalen er for tiden på 1 års varighet.

Dyrehold.

Det er pr 01.03.2023 registrert 21 hunder og 22 katter. Samtlige katter er ifølge opplysninger fra andelshavere kastret eller sterilisert.

Parkering.

Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha strenge regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS. Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass kan skrive seg på.

Miljøutvalget

Miljøutvalget i Søndre Fjeldstad borettslag arrangerer julegrantenning og kanefart i adventstiden hvert år, og i 2022 var det igjen igjen mulig å gjennomføre arrangementet i samarbeid med miljøutvalget i Nordre Fjeldstad borettslag. Første søndag i advent samlet beboere fra begge borettslag seg til julegrantenning og kanefart på ballplassen i Søndre, også denne gang med korpsmusikk fra Oslo Janitsjar. Den kalde vinteren gjorde det også vinteren 2022/23 mulig å islegge ballplassen i borettslaget allerede før jul. Både små og store beboere brukte isen flittig. Denne vinteren ble det etablert en dugnadsgruppe som har tatt ansvar for å både etablere isen og for å vedlikeholde den. En stor takk til alle som har bidratt til dette!

I 2022 fylte borettslaget 40 år, og dette ble markert med et hyggelig arrangement på ballplassen lørdag 27. august. Det var hoppeslott, rodeookse, popcorn, slush, sukkerspinn, samt mulighet for å grille egen mat eller kjøpe ferdiggrillede hamburgere.



Påbygging.

Det er 36 leiligheter / andelshavere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget er på Kr. 3.08 / kvm. Alle påbygninger skal skje etter << Samlet Plan >> og blir behandlet som forenklet byggemelding. Alle byggetegninger skal utarbeides av et arkitektfirma.

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

Som agent for dem er Profinans AS (www.profinans.no) tlf: 22334030 engasjert.

Vårt kundenummer er følgende 1418449

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for månedlig tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. V har også en forsikring som dekker beboer ved fellesarrangerte dugnader.

Garantert betaling av felleskostnader.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating).

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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 02333.



Søndre Fjeldstad Borettslag

Avtale om leveranse av elektrisk kraft.

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking.

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

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIA kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside:

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

Hjemmeside.

Borettslaget har en hjemmeside som oppdateres og som du finner informasjon om borettslaget. Den heter: sfjeldstad.no

På **Vibbo** kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.

Vår mailadresse som er enklest å nå oss på heter: sfjeldstad@wemail.no

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 12 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
9 stk	4-roms	kr. 6 301 080
3 stk	5-roms	kr. 6 460 000



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

Selskapsnummer: 478 **Selskapsnavn:** Søndre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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