



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 117 070
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆTREHJØRNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 956117070

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 364 409	2 160 002
Sum inntekter		2 364 409	2 160 002
Kostnader			
Lønnskostnad		105 542	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 997	10 997
Annen driftskostnad		1 994 312	1 535 940
Sum kostnader		2 110 851	1 649 627
Driftsresultat		253 558	510 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 828	3 420
Sum finansinntekter		1 828	3 420
Annen finanskostnad		570 178	494 071
Sum finanskostnader		570 178	494 071
Netto finans		-568 350	-490 651
Resultat før skattekostnad		-314 792	19 724
Årsresultat		-314 792	19 724
Totalresultat		-314 792	19 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 792	19 724
Sum overføringer og disponeringer		-314 792	19 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 997	21 994
Sum varige driftsmidler		29 540 997	29 551 994
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		20 356	13 451
Sum finansielle anleggsmidler		20 856	13 951
Sum anleggsmidler		29 561 854	29 565 946
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 678	
Andre fordringer		75 302	56 913
Sum fordringer		92 980	56 913
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 206	259 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 206	259 001
Sum omløpsmidler		384 186	315 913
SUM EIENDELER		29 946 040	29 881 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 357 973	13 672 765
Sum opptjent egenkapital		13 357 973	13 672 765
Sum egenkapital		13 360 973	13 675 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 728 805	9 414 385
Øvrig langsiktig gjeld		6 674 098	6 667 705
Sum annen langsiktig gjeld		16 402 903	16 082 090
Sum langsiktig gjeld		16 402 903	16 082 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 185	66 918
Leverandørgjeld		178 978	56 150
Annen kortsiktig gjeld			935
Sum kortsiktig gjeld		182 163	124 004
Sum gjeld		16 585 066	16 206 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 946 040	29 881 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 516792

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 117 070
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆTREHJØRNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 364 409	2 160 002
Sum inntekter		2 364 409	2 160 002
Kostnader			
Lønnskostnad		105 542	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 997	10 997
Annen driftskostnad		1 994 312	1 535 940
Sum kostnader		2 110 851	1 649 627
Driftsresultat		253 558	510 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 828	3 420
Sum finansinntekter		1 828	3 420
Annen finanskostnad		570 178	494 071
Sum finanskostnader		570 178	494 071
Netto finans		-568 350	-490 651
Resultat før skattekostnad		-314 792	19 724
Årsresultat		-314 792	19 724
Totalresultat		-314 792	19 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 792	19 724
Sum overføringer og disponeringer		-314 792	19 724



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 997	21 994
Sum varige driftsmidler		29 540 997	29 551 994
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		20 356	13 451
Sum finansielle anleggsmidler		20 856	13 951
Sum anleggsmidler		29 561 854	29 565 946
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 678	
Andre fordringer		75 302	56 913
Sum fordringer		92 980	56 913
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 206	259 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 206	259 001
Sum omløpsmidler		384 186	315 913
SUM EIENDELER		29 946 040	29 881 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 357 973	13 672 765
Sum opptjent egenkapital	13 357 973	13 672 765
Sum egenkapital	13 360 973	13 675 765
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 728 805	9 414 385
Øvrig langsiktig gjeld	6 674 098	6 667 705
Sum annen langsiktig gjeld	16 402 903	16 082 090
Sum langsiktig gjeld	16 402 903	16 082 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 185	66 918
Leverandørgjeld	178 978	56 150
Annen kortsiktig gjeld		935
Sum kortsiktig gjeld	182 163	124 004
Sum gjeld	16 585 066	16 206 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 946 040	29 881 859



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET 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 2025

Innkalling

S.nr. 201

SÆTREHJØRNET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/201>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2024
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SÆTREHJØRNET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Karl Müller er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Andreas Albertsen og Emil Taylor Bye er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

3 av 20



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 1. 0201 Revisors beretning.pdf

2. 2. 0201 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Müller

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse Stølen Kvalheim

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Stokken

Valgkomitéens innstilling



- Kristian Sletbakk
Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Astrid Dybos
Valgkomitéens innstilling
- Johanne Karen Hågen
Valgkomitéens innstilling
- Manjana Jankovska Kvalheim
Valgkomitéens innstilling

Sak 7

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:

- Lasse Stølen Kvalheim
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torstein Salomonsen
Valgkomitéens innstilling



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter.

For å unngå flere defekter i ventilasjonssystemet så styret det nødvendig å skifte ut alle vifter samt styringssystemet for ventilasjonsanlegget. Tiltaket ble foreslått på generalforsamlingen i 2024 og styret fikk fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 500.000 for å finansiere tiltaket. Arbeidet ble avsluttet i august. Det er inngått serviceavtale som innebærer årlig kontroll av ventilasjonsanlegget. Styret har foretatt kontroll av avtrekk i leilighetene og vil pålegge enkelte andelseiere å utbedre avtrekksløsninger som på ulike måter ikke samsvarer med boligblokkens ventilasjonssystem. Dette arbeidet fortsatte inn i 2025.

Styret konstaterte en betydelig økning i forsikringspremien til If Skadeforsikring og kontaktet derfor konkurrerende selskap. Styret aksepterte i september tilbud fra Gjensidige Forsikring. Forsikringsavtalen gir noe bedre dekning og medfører en årlig besparelse på ca. 40.000 kr.

I tillegg kommer eventuelt kundeutbytte som Gjensidige vanligvis utbetaler.

Sameieavtalen med eier av næringsarealene (Pancetta Pizza) ble gjennomgått, hvilket medførte krav fra oss på 35.357 kr. Kravet ble akseptert og er betalt i avdrag over 4 måneder.

Senhøstes ble det dessverre avdekket en betydelig vannskade i leilighet 1006 som følge av vanninntrengning utenfra. Vårt krav om forsikringsdekning ble avvist av If Skadeforsikring og borettslaget har derfor måttet dekke skadebeløpet på over 200.000 kr.

Renholds kontrakt med Renhold Senter AS ble gjennomgått og fakturaer tilbake til 2021 ble kontrollert mot kontraktsvilkårene. Kontrollen avdekket en overfakturering over tid som nå tilbakebetales med 59.000 kr.

I 2024 ble det etablert en IN-ordning for borettslagets siste lån på 7,2 mill. kr. I henhold til vedtak på årsmøtet 2023.

Borettslagets driftsregnskap behandles på alle styremøtene.

Vi har i 2024 avholdt ordinære vår- og høstdugnader med rimelig god deltakelse.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætrehjørnet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SÆTREHJØRNET BORETTSLAG ORG.NR. 956 117 070, KUNDENR. 201

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		191 910	419 078
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-314 792	19 724
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 997	10 997
Nytt anleggsmiddel		0	-32 990
Tillegg for låneopptak	18	7 280 632	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-6 966 212	-224 314
Innsk. øremerk. bankkto		-512	-585
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 113	-227 168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		202 023	191 909
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		384 186	315 913
Kortsiktig gjeld		-182 163	-124 004
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		202 023	191 909



SÆTREHJØRNET BORETTSLAG ORG.NR. 956 117 070, KUNDENR. 201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		270 197	257 335	267 072	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 068 478	1 835 449	2 047 702	2 048 000
Andre inntekter	3	25 734	67 218	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 364 409	2 160 002	2 338 774	2 072 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 542	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-10 997	-10 997	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-11 563	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 380	-72 535	-76 887	-81 000
Konsulenthonorar	7	-57 878	-19 542	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-677 184	-339 268	-170 000	-172 000
Forsikringer		-168 783	-153 507	-169 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-461 365	-412 060	-445 500	-507 280
Energi/fyring		-192 405	-215 273	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 707	-212 248	-213 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-123 986	-93 944	-98 100	-101 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 110 851	-1 649 627	-1 499 177	-1 550 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		253 558	510 375	839 597	521 720
DRIFTSRESULTAT		253 558	510 375	839 597	521 720
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 828	3 420	0	0
Finanskostnader	12	-570 178	-494 071	-556 600	-547 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-568 350	-490 651	-556 600	-547 000
ÅRSRESULTAT		-314 792	19 724	282 997	-25 280
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-314 792	0		
Til annen egenkapital		0	19 724		



SÆTREHJØRNET BORETTSLAG ORG.NR. 956 117 070, KUNDENR. 201

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 464 400	26 464 400
Tomt		3 065 600	3 065 600
Andre varige driftsmidler	14	10 997	21 994
Aksjer og andeler	15	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		20 356	13 451
SUM ANLEGGSMIDLER		29 561 854	29 565 946
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 679	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 036	55 677
Andre kortsiktige fordringer	16	1 266	1 236
Driftskonto OBOS-banken		289 420	257 277
Sparekonto OBOS-banken		1 786	1 724
SUM OMLØPSMIDLER		384 186	315 913
SUM EIENDELER		29 946 040	29 881 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	17	13 357 973	13 672 765
SUM EGENKAPITAL		13 360 973	13 675 765
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 728 805	9 414 385
Borettsinnskudd	19	6 655 000	6 655 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	19 098	12 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 402 903	16 082 090
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 978	56 150
Påløpte renter		3 185	49 197
Påløpte avdrag		0	17 721
Annen kortsiktig gjeld		0	935
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 163	124 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 946 040	29 881 859



Pantstillelse	21	21 105 000	34 072 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Karl Müller /s/

Brita Engebakken /s/

Torstein Salomonsen /s/

Lasse Stølen Kvalheim /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 766 413
Kapitalkostnader IN lån II	267 448
Kabel-TV	220 320
Dugnad	36 000



Etterfakturering	35 357
Lokaler	18 000
Eiendomsskatt	13 988
Avregning dugnad	-21 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 749
Overført til kapitalkostnader	-270 197
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 068 478

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy	25 734
SUM ANDRE INNTEKTER	25 734

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 500
Arbeidsgiveravgift	-13 042
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 542

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 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-46 683
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 195
SUM KONSULENTHONORAR	-57 878

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-222 079
Drift/vedlikehold VVS	-8 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-603
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-356 849
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 654
Kostnader dugnader	-4 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-677 184

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



bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 002
Vann- og avløpsavgift	-311 602
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-461 365

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-2 065
Verktøy og redskaper	-763
Lyspærer og sikringer	-319
Renhold ved firmaer	-96 326
Andre fremmede tjenester	-8 310
Andre kontorkostnader	-6 033
Telefon/bredbånd	-7 225
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 986

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 254
Renter av sparekonto i OBOS-banken	574
SUM FINANSINNTEKTER	1 828

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-152 676
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-305 810
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-111 654
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-570 178

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1991	26 464 400
SUM BYGNINGER	26 464 400

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.232/bnr.401

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Pergola	
Tilgang 2023	32 990



Avskrevet tidligere	-10 997	
Avskrevet i år	-10 997	10 996
Lekestativ		
Tilgang 2020	196 214	
Tidligere avskrevet	-196 213	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 997
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 997

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	1 266
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 266

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 830 083
Egenkapital fra IN tidligere år	3 238 754
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-2 710 864
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 357 973

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 985 830
Nedbetalt tidligere	159 635
Nedbetalt i år	6 826 195

0

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000
------------------	------------



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 355 522	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	117 521	
Nedbetalt tidligere, IN	1 056 288	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 470 669
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-7 280 632	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	22 496	
		-7 258 136
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 728 805

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-6 505 000
Korrigering 1992	-150 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 655 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-19 098
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 098

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 655 000
Pantelån	9 728 805
Beregnete IN-forpliktelser	527 890
TOTALT	16 911 695

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 464 400
Tomt	3 065 600
TOTALT	29 530 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.25

Selskapsnummer: 201 Selskapsnavn: SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karl Müller er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Albertsen og Emil Taylor Bye er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2024

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Karl Müller

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lasse Stølen Kvalheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Lise Stokken

- Kristian Sletbakk

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Astrid Dybos

- Johanne Karen Hagen

- Manjana Jankovska Kvalheim

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Lasse Stølen Kvalheim

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Torstein Salomonsen



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.