



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023             | 2022              |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 160 002        | 1 906 049         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 160 002</b> | <b>1 906 049</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                   |
| Lønnskostnad   |      | 102 690          | 102 690           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 10 997           | 65 403            |
| Annen driftskostnad  |      | 1 535 940        | 9 532 099         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 649 627</b> | <b>9 700 192</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>510 375</b>   | <b>-7 794 143</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 3 420            | 5 330             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>3 420</b>     | <b>5 330</b>      |
| Annen finanskostnad  |      | 494 071          | 239 449           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>494 071</b>   | <b>239 449</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-490 651</b>  | <b>-234 119</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 19 724           | -8 028 262        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 29 530 000        | 29 530 000        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 21 994            | 1                 |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 29 551 994        | 29 530 001        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 500               | 500               |
| Andre fordringer  |      | 13 451            | 32 323            |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 13 951            | 32 823            |
| Sum anleggsmidler   |      | 29 565 946        | 29 562 825        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      |                   | 35                |
| Andre fordringer  |      | 56 913            | 58 870            |
| Sum fordringer  |      | 56 913            | 58 905            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 259 001           | 525 485           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 259 001           | 525 485           |
| Sum omløpsmidler  |      | 315 913           | 584 391           |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 3 000             | 3 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 13 672 765        | 13 653 041        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>13 672 765</b> | <b>13 653 041</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>13 675 765</b> | <b>13 656 041</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 9 414 385         | 9 638 699         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 6 667 705         | 6 687 162         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>16 082 090</b> | <b>16 325 861</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>16 082 090</b> | <b>16 325 861</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 66 918            | 2 297             |
| Leverandørgjeld                          |      | 56 150            | 41 367            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 935               | 121 648           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>124 004</b>    | <b>165 313</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>16 206 094</b> | <b>16 491 174</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638284

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 956 117 070  
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 160 002        | 1 906 049         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 160 002</b> | <b>1 906 049</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                   |
| Lønnskostnad   |             | 102 690          | 102 690           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 10 997           | 65 403            |
| Annen driftskostnad  |             | 1 535 940        | 9 532 099         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 649 627</b> | <b>9 700 192</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>510 375</b>   | <b>-7 794 143</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 3 420            | 5 330             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>3 420</b>     | <b>5 330</b>      |
| Annen finanskostnad  |             | 494 071          | 239 449           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>494 071</b>   | <b>239 449</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-490 651</b>  | <b>-234 119</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 19 724           | -8 028 262        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>19 724</b>    | <b>-8 028 262</b> |



Organisasjonsnr: 956 117 070  
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 29 530 000        | 29 530 000        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 21 994            | 1                 |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 29 551 994        | 29 530 001        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 500               | 500               |
| Andre fordringer  |      | 13 451            | 32 323            |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 13 951            | 32 823            |
| Sum anleggsmidler   |      | 29 565 946        | 29 562 825        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      |                   | 35                |
| Andre fordringer  |      | 56 913            | 58 870            |
| Sum fordringer  |      | 56 913            | 58 905            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 259 001           | 525 485           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 259 001           | 525 485           |
| Sum omløpsmidler  |      | 315 913           | 584 391           |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        | 3 000             | 3 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 13 672 765        | 13 653 041        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>13 672 765</b> | <b>13 653 041</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>13 675 765</b> | <b>13 656 041</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9 414 385         | 9 638 699         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6 667 705         | 6 687 162         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>16 082 090</b> | <b>16 325 861</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>16 082 090</b> | <b>16 325 861</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 66 918            | 2 297             |
| Leverandørgjeld                   | 56 150            | 41 367            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 935               | 121 648           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>124 004</b>    | <b>165 313</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>16 206 094</b> | <b>16 491 174</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |



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  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 11. juni kl. 09:00 og lukker 17. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styre
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Anmodning om fullmakt til låneopptak

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.

Som møteleder foreslås styreleder Karl Müller.

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  
Turi Strømberg og Kjell Karlsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Sætrehjørnet Brl.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

## Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brita Engebakken
- Torstein Salomonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Albertsen
- Emil Taylor Bye



## Vedlegg

1. Valgkomiteen Sætrehjørnet Borettslag 2024.pdf

### 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

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torstein Salomonsen

### Sak 8

## Anmodning om fullmakt til låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om fullmakt til å ta opp lån på *inntil* kr. 500.000

Styret begrunner behovet for låneopptak slik:

Ventilasjonsvifter og styresystem er nå ca. 35 år og for kort tid siden måtte vi skifte ut én defekt vifte. For å unngå mulige defekter i andre deler av ventilasjonssystemet ser styret det nødvendig snarest å skifte ut ytterligere 3 vifter samt styringssystemet for ventilasjonsanlegget.

Det er innhentet tilbud og styret anbefaler å benytte tilbud fra Ing. S.D.Baastad AS.

Tiltakene har en kostnadsramme på kr. 350.000. Styret ser ikke bort fra at det kan komme på ytterligere kostnader.

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.

Styret mener at disse tiltakene til sammen vil gi en varig forbedring av inn klimaet i boligene.

I henhold til boligselskapets vedtekter må generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall gi samtykke til å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

Styret ber generalforsamlingen om å *samtykke til å ta opp et lån på inntil* kr. 500.000.

Dersom generalforsamlingen ikke gir samtykke må andelseierne dekke kostnadene for de beskrevne tiltak gjennom en straks-innbetaling på gjennomsnittlig kr. 10.000 for hver andel.



Et lån på kr. 500.000 hvor lånet nedbetales over 30 år vil gi en månedlig kostnad på gjennomsnittlig kr. 100 for hver andel.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å ta opp annuitetslån på inntil kr. 500.000



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |                   |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| Leder       | Karl Müller           | Østerdalsgata 2 A |
| Nestleder   | Lasse Stølen Kvalheim | Østerdalsgata 2 A |
| Styremedlem | Astrid Dybos          | Østerdalsgata 2 B |
| Styremedlem | Torstein Salomonsen   | Østerdalsgata 2 B |
| Varamedlem  | Andreas Albertsen     | Østerdalsgata 2 B |
| Varamedlem  | Emil Taylor Bye       | Østerdalsgata 2 C |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Lasse Stølen Kvalheim Østerdalsgata 2 A

#### Varadelegert

Astrid Dybos Østerdalsgata 2 B

### Valgkomiteen

Bjørn Erik Dahl Østerdalsgata 2 A  
Toril Bjørndal Haug Østerdalsgata 2 B  
Manjana Jankovska Kvalheim Østerdalsgata 2 A

### Generelle opplysninger om Sætrehjørnet Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Sætrehjørnet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956117070, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 401

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1990.

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.

Sætrehjørnet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 2 160 002.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 1 649 627.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sætrehjørnet Borettslag.

### Lån

Sætrehjørnet Borettslag har to lån i OBOS Banken. Borettslaget har inngått IN-avtale på det ene lånet.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 76 380.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætrehjørnet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksregnskap  
10 av 29 Årsrapport 2023 Sætrehjørnet Brl.pdf



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, 23. april 2024  
**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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<br>2023 | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>419 078</b>   | <b>1 590 245</b>  | <b>419 078</b>   | <b>191 910</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                   |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 19 724           | -8 028 262        | 112 399          | 282 997          |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 10 997           | 65 403            | 0                | 0                |
| Nytt anleggsmiddel                         | 14   | -32 990          |                   |                  |                  |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 18   | 0                | 12 985 830        | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -224 314         | -6 193 977        | -34 000          | -211 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -585             | -161              | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-227 168</b>  | <b>-1 171 167</b> | <b>78 399</b>    | <b>71 997</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>191 909</b>   | <b>419 078</b>    | <b>497 477</b>   | <b>263 907</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                   |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 315 913          | 584 391           |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -124 004         | -165 313          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>191 909</b>   | <b>419 078</b>    |                  |                  |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 257 335           | 223 436           | 242 028           | 267 072           |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 835 449         | 1 662 168         | 1 778 972         | 2 047 702         |
| Andre inntekter                    | 3    | 67 218            | 20 445            | 0                 | 24 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 160 002</b>  | <b>1 906 049</b>  | <b>2 021 000</b>  | <b>2 338 774</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -12 690           | -12 690           | -12 690           | -12 690           |
| Styrehonorar                       | 5    | -90 000           | -90 000           | -90 000           | -90 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -10 997           | -65 403           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 563           | -7 250            | -7 000            | -8 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -72 535           | -69 615           | -73 000           | -76 887           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -19 542           | -12 210           | -15 000           | -10 000           |
| Kontingenter                       |      | -6 000            | -6 000            | -6 000            | -6 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -339 268          | -8 400 255        | -256 400          | -170 000          |
| Forsikringer                       |      | -153 507          | -141 075          | -155 000          | -169 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -412 060          | -331 482          | -366 000          | -445 500          |
| Energi/fyring                      |      | -215 273          | -281 206          | -250 000          | -200 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -212 248          | -182 300          | -189 500          | -213 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -93 944           | -100 705          | -73 600           | -98 100           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 649 627</b> | <b>-9 700 192</b> | <b>-1 494 190</b> | <b>-1 499 177</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>510 375</b>    | <b>-7 794 143</b> | <b>526 810</b>    | <b>839 597</b>    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>510 375</b>    | <b>-7 794 143</b> | <b>526 810</b>    | <b>839 597</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 3 420             | 5 330             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -494 071          | -239 449          | -414 411          | -556 600          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-490 651</b>   | <b>-234 119</b>   | <b>-414 411</b>   | <b>-556 600</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>19 724</b>     | <b>-8 028 262</b> | <b>112 399</b>    | <b>282 997</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra annen egenkapital              |      | 0                 | -8 028 262        |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 19 724            | 0                 |                   |                   |



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

### BALANSE

|                               | Note | 2023              | 2022              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Bygninger                     | 13   | 26 464 400        | 26 464 400        |
| Tomt                          |      | 3 065 600         | 3 065 600         |
| Andre varige driftsmidler     | 14   | 21 994            | 1                 |
| Aksjer og andeler             | 15   | 500               | 500               |
| Miljøbankkonto, øremerket     |      | 13 451            | 32 323            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |      | <b>29 565 946</b> | <b>29 562 825</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Kundefordringer               |      | 0                 | 35                |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 55 677            | 51 000            |
| Andre kortsiktige fordringer  | 16   | 1 236             | 7 870             |
| Driftskonto OBOS-banken       |      | 257 277           | 142 334           |
| Sparekonto OBOS-banken        |      | 1 724             | 383 151           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |      | <b>315 913</b>    | <b>584 391</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 30 * 100 |      | 3 000             | 3 000             |
| Annen egenkapital             | 17   | 13 672 765        | 13 653 041        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |      | <b>13 675 765</b> | <b>13 656 041</b> |
| <b>GJELD</b>                  |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån       | 18   | 9 414 385         | 9 638 699         |
| Borettsinnskudd               | 19   | 6 655 000         | 6 655 000         |
| Avsetning bomiljøtiltak       | 20   | 12 705            | 32 162            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>16 082 090</b> | <b>16 325 861</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld               |      | 56 150            | 41 367            |
| Påløpte renter                |      | 49 197            | 2 297             |
| Påløpte avdrag                |      | 17 721            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld        | 21   | 935               | 121 648           |



|                                 |    |                   |                   |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |    | <b>124 004</b>    | <b>165 313</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>29 881 859</b> | <b>30 147 215</b> |
| Pantstillelse                   | 22 | 34 072 500        | 34 072 500        |
| Garantiansvar                   |    | 0                 | 0                 |

Oslo, 18.04.2024  
Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Karl Müller/s/

Astrid Dybos/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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            | 1 560 249 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 249 894   |



|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Kabel-TV                              | 212 220          |
| Dugnad                                | 36 000           |
| Eiendomsskatt                         | 30 080           |
| Lokaler                               | 18 000           |
| Avregning dugnad                      | -21 100          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 7 441            |
| Overført til kapitalkostnader         | -257 335         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>1 835 449</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Lading av kjøretøy         | 34 895        |
| Miljøfond                  | 32 323        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>67 218</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -12 690        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-12 690</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 563.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -9 650         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 625         |
| Andre konsulentonorarer                        | -267           |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-19 542</b> |

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

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -130 127 |
| Drift/vedlikehold VVS             | -4 398   |
| Drift/vedlikehold elektro         | -28 051  |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 903  |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -98 262  |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -11 794  |



|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -10 285         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg    | -28 431         |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg     | -803            |
| Kostnader leiligheter, lokaler     | -935            |
| Kostnader dugnader                 | -2 280          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-339 268</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -30 383         |
| Vann- og avløpsavgift         | -257 126        |
| Renovasjonsavgift             | -124 551        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-412 060</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -500           |
| Container                        | -1 636         |
| Renhold ved firmaer              | -81 750        |
| Andre fremmede tjenester         | -777           |
| Telefon/bredbånd                 | -6 831         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 450         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-93 944</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 111        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 2 309        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>3 420</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -137 593        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -356 478        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-494 071</b> |

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 1991         | 26 464 400        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>26 464 400</b> |

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                        |          |  |                |
| Kostpris (tilgang 2023)        | 32 990   |  |                |
| Avskrevet i år                 | -10 997  |  |                |
|                                |          |  | 21 993         |
| Lekeplass                      |          |  |                |
| Tilgang 2020                   | 196 214  |  |                |
| Tidligere avskrevet            | -196 213 |  |                |
| Avskrevet i år                 | 0        |  |                |
|                                |          |  | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          |  | <b>21 994</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          |  | <b>-10 997</b> |

**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                  | 1 236        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 236</b> |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital            | 13 119 765        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 3 238 754         |
| Egenkapital fra IN 2023         | 0                 |
| Reduksjon EK fra IN             | -2 685 754        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>13 672 765</b> |

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. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2022    | -6 985 830 |            |
| Nedbetalt tidligere | 55 063     |            |
| Nedbetalt i år      | 104 572    |            |
|                     |            | -6 826 195 |

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken, IN lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Opprinnelig, 2008                    | -6 000 000 |            |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 235 780  |            |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 119 742    |            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 1 056 288  |            |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |            |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   |            | -2 588 190 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 414 385**

Lånet er et annuitetslån.

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

#### NOTE: 19

##### BORETTSINNSKUDD

|                            |            |                   |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Opprinnelig 1991           | -6 505 000 |                   |
| Korrigerings 1992          | -150 000   |                   |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> |            | <b>-6 655 000</b> |

#### NOTE: 20

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

|                                   |         |                |
|-----------------------------------|---------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -12 705 |                |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> |         | <b>-12 705</b> |

#### NOTE: 21

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|  |      |             |
|--|------|-------------|
| Tilbakeført leie av parkeringsplass beboer | -935 |             |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>          |      | <b>-935</b> |

#### NOTE: 22

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 6 655 000 |                   |
| Pantelån                   | 9 414 385 |                   |
| Påløpte avdrag             | 17 721    |                   |
| Beregnete IN-forpliktelser | 553 000   |                   |
| <b>TOTALT</b>              |           | <b>16 640 106</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:



|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 26 464 400        |
| Tomt          | 3 065 600         |
| <b>TOTALT</b> | <b>29 530 000</b> |



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post [satrehjørnet@styrerommet.no](mailto:satrehjørnet@styrerommet.no)

### Vibbo

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

### Styrets arbeid

I 2023 ble det avholdt 6 styremøter.

Borettslagets økonomi har ikke tillatt større vedlikeholds- eller oppgraderingstiltak gjennom året. Vi har imidlertid fått installert nødlys i bakgården som tennes ved eventuell evakuering av bygningen ved branntilfelle.

Det er videre kjøpt inn pergola og utemøbler. Innkjøpet er finansiert ved miljøtilskudd fra OBOS.

Det er avtalt fordeling av forvaltningsoppgaver mellom styrets medlemmer.

Borettslagets driftsregnskap behandles jevnlig på styremøtene.

Vi har i 2023 avholdt ordinære vår- og høstdugnader med rimelig deltakelse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01** og **30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 2022        | Vinduer, fasade                          | Skiftet alle vinduer og balkongdører.<br>Byttet alle fasadeplater og trelekter og forsterket bakenforliggende vindtetting.<br>Utbedret betongskader på alle balkonger. Skiftet ut alle leilighetsdører. |
| 2021        | Elektro og vvs                           | Rens av avløpssystemet<br>Rens av ventilasjonsanlegget<br>Oppgradert ladeanlegg for el-bil  |
| 2020        | Elektro                                  | Oppgradering av nød- og ledelys.  |
| 2020        | Fasade                                   | Reparasjon av teglsteinsskader i fasaden.   |
| 2019 – 2020 | Lekestativ                               | Nytt lekestativ i bakgården.  |
| 2019        | Hovedtavle<br>Belysning                  | Oppgradering av hovedtavle.<br>Oppgradering til LED-belysning i fellesarealer.  |
| 2018- 2019  | Ladeanlegg elbil                         | Etablert ladeanlegg til elbil i fellesgarasje.  |
| 2016        | Maling                                   | Maling av trappeoppganger.  |
| 2016-2016   | Nytt brannvarslingsanlegg                |   |
| 2015        | Rens ventilasjonsanlegg, avløpssystem    | Rens av ventilasjonsanlegg<br>Rens av avløpssystemet  |
| 2015        | Utbedring av tak over toppleiligheter iC | Utbedring av tak over toppleiligheter i oppgang C   |
| 2013        | Porttelefon, postkasser + dører gårdsrom | Nytt porttelefonanlegg.<br>Nye oppgangsdører og port til gårdsrom.<br>Nye postkasser.   |
| 2011        | Rehabilitering heis oppgang A            | Rehabilitering av heis oppgang A.   |
| 2011 - 2012 | Varmtvannsberederanlegg oppgradert.      | Oppgradering av varmtvannsberederanlegg   |
| 2010        | Utbedring tak og bakgård.                |   |
| 2009        | Oppgradering av VVS-tekniske anlegg      | Oppgradering av VVS-tekniske anlegg ble påbegynt.   |
| 2008        | Rehabilitering bad og oppgrad. uteanlegg | Rehabilitering bad, rens av ventilasjonskanaler samt oppgradering av VVS-tekniske installasjoner og automatikk.   |
| 2007        | Maling av vinduer og fasade              |   |



|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 2004 | Vedlikehold av tak etter vannlekkasje |
| 2003 | Oppført sykkel-bod                    |
| 2001 | Rehabilitering av utenomhusarealet    |



**0201 Sætrehjørnet Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Karl Müller (ikke på valg)..... Adresse Østerdalsgata 2A.....  
E-postadresse: mullerkarl51@gmail.com...

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Lasse Stølen Kvalheim..... Adresse Østerdalsgata 2A.....  
E-postadresse...lasse.kvalheim@gmail.com...

Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Torstein Salomonsen..... Adresse Østerdalsgata 2B.....  
E-postadresse torstein\_salomonsen@msn.com

Navn: Brita Engebakken..... Adresse Østerdalsgata 2A.....  
E-postadresse ...britaeng@gmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:...Andreas Albertsen..... Adresse.....Østerdalsgata 2B.....  
E-postadresse...Andralbo@gmail.com
2. Navn:...Emil Taylor Bye..... Adresse.....Østerdalsgata 2C.....  
E-postadresse...emil@wodinaz.com..
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Lasse Stølen Kvalheim..... Adresse...Østerdalsgata 2A.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:...Torstein Salomonsen..... Adresse...Østerdalsgata 2B.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:...Manjana Jankovska Kvalheim..... Adresse Østerdalsgata 2A.....  
E-postadresse manjana.kvalheim@gmail.com.

Navn:...Johanne Karen Hagen..... Adresse...Østerdalsgata 2C.....  
E-postadresse...karen-h@online.no.....

Navn:...Astrid Dybos..... Adresse Østerdalsgata 2B.....  
E-postadresse...astrid.dybos@gmail.com..

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....



Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato...26.02.24..... I valgkomiteen for Sætrehjørnet Borettslag

Toril Bjørndal Haug ..... Manjana Jankovska Kvalheim..

Bjørn Erik Dahl.....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.06.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 17.06.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Karl Müller er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                           |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Turi Strømberg og Kjell Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>       |



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av styre**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Brita Engebakken  
 Torstein Salomonsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anders Albertsen  
 Emil Taylor Bye

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Lasse Stølen Kvalheim

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Torstein Salomonsen

**Sak 8 Anmodning om fullmakt til låneopptak**

Styret gis fullmakt til å ta opp annuitetslån på inntil kr. 500.000

- For  
 Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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