



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 153 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 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: OBOS Eiendomsforvaltning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.12.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 364 529	
Annen driftsinntekt		74 620 000	
Sum inntekter		75 984 529	
Kostnader			
Annen driftskostnad		687 708	
Sum kostnader		687 708	
Driftsresultat		75 296 821	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 453	
Sum finansinntekter		2 453	
Annen finanskostnad		342 612	
Sum finanskostnader		342 612	
Netto finans		-340 159	
Resultat før skattekostnad		74 956 662	0
Årsresultat		74 956 662	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		115 800 000	
Sum varige driftsmidler		115 800 000	
Sum anleggsmidler		115 800 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		204 160	
Sum fordringer		204 160	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 987	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 987	
Sum omløpsmidler		1 258 147	0
SUM EIENDELER		117 058 147	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 106 662	
Sum opptjent egenkapital		75 106 662	
Sum egenkapital		75 106 662	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		28 950 000	
Langsiktig konserngjeld		12 230 000	
Sum annen langsiktig gjeld		41 180 000	
Sum langsiktig gjeld		41 180 000	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		771 485	
Sum kortsiktig gjeld		771 485	
Sum gjeld		41 951 485	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 058 147	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 300754

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 153 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 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: OBOS Eiendomsforvaltning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.12.2024

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, 13.01.2025



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 364 529	
Annen driftsinntekt		74 620 000	
Sum inntekter		75 984 529	
Kostnader			
Annen driftskostnad		687 708	
Sum kostnader		687 708	
Driftsresultat		75 296 821	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 453	
Sum finansinntekter		2 453	
Annen finanskostnad		342 612	
Sum finanskostnader		342 612	
Netto finans		-340 159	
Resultat før skattekostnad		74 956 662	0
Årsresultat		74 956 662	0



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		115 800 000	
Sum varige driftsmidler		115 800 000	
Sum anleggsmidler		115 800 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		204 160	
Sum fordringer		204 160	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 987	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 987	
Sum omløpsmidler		1 258 147	0
SUM EIENDELER		117 058 147	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 106 662	
Sum opptjent egenkapital		75 106 662	
Sum egenkapital		75 106 662	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		28 950 000	
Langsiktig konserngjeld		12 230 000	
Sum annen langsiktig gjeld		41 180 000	



Sum langsiktig gjeld	41 180 000	0
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	771 485	
Sum kortsiktig gjeld	771 485	
Sum gjeld	41 951 485	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	117 058 147	0



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1226

SØNDRE RØD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØNDRE RØD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

16. desember 2024 kl. 18:00, Røa Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Opptak av lån sikret med pant foran innskuddene.
8. Bytte vinduer
9. Plan og budsjett til utbygging av dører og vinduer
10. Vaske tjenester
11. Rekkverk trenger vedlikehold
12. Mulig fuktproblem i vaskekjeller Søndre Rød 22A
13. Oppmerking av gjesteparkering Søndre Rød 22
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE RØD 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

Sigurd Vestrheim foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Lindland fra OBOS foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1226 Årsregnskap 2023 Søndre Rød Brl...pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0



Sak 7

Opptak av lån sikret med pant foran innskuddene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Fellesgjelden skal finansieres gjennom låneopptak i DnB. Banken krever at lånet skal sikres med pant foran innskudd. I henhold til borettslagsloven § 8-9, krever dette vedtaket samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Lånetilbud fra DNB:

Produkt:	Gjeldsbrevlån
Låneformål:	Opprette IN-ordning for borettslagets fellesgjeld
Tilbakebetaling:	Annuitetslån med månedlig eller kvartalsvis nedbetaling
Rentesats(flytende):	Pt. 5,85 % p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.
Nedbetalingstid:	Normalt 30 år (maks. 50 år ved nyopprettet BRL)
Sikkerheter:	1. prioritets panterett i borettslagets eiendomsmasse
Etableringsomkostninger:	kr 7.500
Termingebyr:	kr 70,-

Vilkår for Søndre Rød Borettslag:

- Oppretter lån pålydende 82.850.000,- (samlet fellesgjeld)
- Tilbakefører 74.620.000,- ved utbetaling (innbetalt fellesgjeld ved kjøp)

IN-lån pålydende 12.230.000,- løper med 30 års løpetid

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar låneopptak i DNB i henhold til tilbudet. Lånet sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

Sak 8

Bytte vinduer

Forslag fremmet av:

Jannecke Keyser Bjerknes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene er veldig dårlige, bør skiftes ut.

Forslag til vedtak

Borettslaget sitt ansvar å skifte vinduer



Vedlegg

2. IMG_1858.png

3. image0000031.jpeg

Sak 9

Plan og budsjett til utbytting av dører og vinduer

Forslag fremmet av:

Katelin May Pell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduer og dører i hele bygget er gammel. Leilighetene er vanskelig å hold varm og i noen leiligheter går det ikke an å låse balkong dører.

Forslag til vedtak

Forslag til budsjett og tidslinje på utbytting av vinduene og dørene. Eventuelt hvor mye borettslaget kan dekke eller muligheter for felleslån.

Sak 10

Vaske tjenester

Forslag fremmet av:

Katelin May Pell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vil at det skal bestilles en grundig vask av vaskerommet. Det er mye støv og mugg. Ventilasjon må også vaskes. Det er gammelt utstyr som må fjernes.

Forslag til vedtak

Bestilling av vaske tjenester og henting av søppel (henting av gammel hvitevarer).



Sak 11

Rekkverk trenger vedlikehold

Forslag fremmet av:

Daniel Wendt Kjellid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Malingen på hele rekkverket har begynt å prelle av i store flak i Søndre rød 22.

Forslag til vedtak

Det trengs at den gamle malingen pusses ned, og at det males over på nytt.

Sak 12

Mulig fuktproblem i vaskekjeller Søndre Rød 22A

Forslag fremmet av:

Emma Bjørnsdatter Jahr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når det regner eller er fuktig ute merker vi at det dugger på dørene i mellomgangen til vaskekjeller og garasje. Vi opplever også en sterk "kjeller"-lukt i hele oppgangen.

Forslag til vedtak

Få fagkyndige til å ta en sjekk av dette i første omgang, og bekrefte eventuelt fuktproblem.

Sak 13

Oppmerking av gjesteparkering Søndre Rød 22

Forslag fremmet av:

Emma Bjørnsdatter Jahr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På parkeringsplassen utenfor Søndre Rød 22 er alt av oppmerking slitt vekk.

Forslag til vedtak

Oppmerking av parkeringsplassene bør males opp på nytt.



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Katelin May Pell

Jeg har vist engasjement og har lyst å være en del av styret.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emma Bjørnsdatter Jahr

Mitt navn er Emma Jahr, og jeg har bodd i Søndre Rød 22A siden mars. Jeg trives veldig godt, og ønsker å bidra til felleskapet ved å stille som kandidat til styret. Jeg har kompetanse innen økonomistyring, leverandørkommunikasjon og koordinering av prosjekter. Jeg har god gjennomføringsevne, og er motivert for å få orden på borettslaget vårt etter at overgangsperioden med Merkantilbygg er over. Videre har jeg et ønske om å bidra til et godt og inkluderende naboskap.

- Henriette Hagness Skridshol

Fordi jeg bryr meg om borettslaget og ønsker at alle skal bli tatt vare på og hørt.

- Katelin May Pell

Jeg har vist engasjement og har lyst å være en del av styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Georg Gundersen	Hegnavegen 83
Styremedlem	Kaja Gundersen	Båtstøjordet 29
Styremedlem	Vegard Kjos	Villaveien 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sondrerod@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Søndre Rød Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Søndre Rød Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928153185, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 513 578

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

Søndre Rød 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 .

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.

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.

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

Borettslaget er forsikret gjennom Søndre Rød Huseierforening sin felles forsikring for hele området, i Protector Forsikring med kundenummer 1500741.

Lån

Søndre Rød Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Søndre Rød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Rød Borettslag som viser et overskudd på kr 74 956 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

 **Revisorgruppen**
Vedlegg 1
Assosiert medlem

11 av 26

1226 Årsregnskap 2023 Søndre Rød Brl...pdf
Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2023
Søndre Rød Borettslag

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

Strømmen, 6. juni 2024
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

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 2023	Regnskap 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-386 137	245 819
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	74 956 662	30
Mellomværende bygg 10	3 981 004	-119 781 004
Tillegg for nye langsiktige lån 13	-3 032 134	118 999 018
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 12	-74 620 000	0
Korrigerings EK mellomværende	-412 734	0
Tilført andelskapital	0	150 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	872 798	-631 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	486 662	-386 137
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 258 147	241 427
Kortsiktig gjeld	-771 485	-627 564
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	486 662	-386 137



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		339 496	0	510 720
Innkrevde felleskostnader	2	887 137	1 700 000	1 120 440
Andre inntekter	3	137 896	94 436	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 364 529	1 794 436	1 631 160
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	4	-6 250	0	-7 500
Forretningsførerhonorar		-56 156	0	-75 000
Kontingenter		-441 736	0	-10 000
Konsulenthonorar				-5 000
Drift og vedlikehold	5	-21 948	0	
Kommunale avgifter	6	-68 229	0	-100 000
Energi/fyring		-12 198	0	-80 000
Andre driftskostnader	7	-81 191	-1 793 071	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-687 708	-1 793 071	-1 020 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		676 821	1 365	0
Innbetalt andel fellesgjeld		74 620 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		75 296 821	1 365	610 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	2 453	168	0
Finanskostnader	9	-342 612	-1 495	-510 720
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 159	-1 327	99 940
Skattekostnad			-8	
ÅRSRESULTAT		74 956 662	30	0
Overføringer:				
Til annen egenkapital		74 956 662		



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	104 220 000	119 781 004
Tomt		11 580 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		115 800 000	119 781 004
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 160	0
Kundefordringer		20 000	110 564
Andre kortsiktige fordringer	11	180 000	0
Driftskonto OBOS-banken		453 764	130 864
Sparekonto OBOS-banken		600 223	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 258 147	241 428
SUM EIENDELER		117 058 147	120 022 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 30		150 000	150 000
Annen egenkapital	12	74 956 662	412 734
SUM EGENKAPITAL		75 106 662	562 734
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	12 230 000	118 832 134
Borettsinnskudd	14	28 950 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 180 000	118 832 134
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 954	0
Leverandørgjeld		35	608 680
Annen kortsiktig gjeld	15	589 496	18 884
SUM KORTSIKTIG GJELD		771 485	627 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 058 147	120 022 432
Pantstillelse	16	130 979 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.05.2024

Styret i Søndre Rød Borettslag

Pål Georg Gundersen

Vegard Kjos

Kaja Gundersen

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	868 987
Oppstartskostnader	18 150
Kapitalkostnader på IN-lån	339 496
Overført til kapitalkostnader	-339 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	887 137

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	107 896
Startkapital fra utbygger	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	137 896

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 046
Drift/vedlikehold VVS	-8 902
Drift/vedlikehold elektro	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 948

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 467
Vann- og avløpsavgift	-66 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 229

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-74 879
Andre fremmede tjenester	-4 968
Bank- og kortgebyr	-1 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 191

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 920
Renter av sparekonto i OBOS-banken	223
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	310
SUM FINANSINTEKTER	2 453

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter mellomfinansiering	-339 496
Renter på leverandørgjeld	-3 116
SUM FINANSKOSTNADER	-342 612

NOTE: 10**BYGNINGER**

Bigning 1.1	119 781 004
Oppgjør mellomværende	-3 981 004
Skilt ut tomt	-11 580 000
Kostpris/bokført verdi 2023	104 220 000
SUM BYGNINGER	104 220 000

Tomten ble kjøpt i 2023

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Handelsbanken, andel Søndre Rød Borettslags	180 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	180 000

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen EK 1.1	412 734
Oppgjør mellomværende	- 412 734
Årsresultat	74 956 662
Opptjent egenkapital	336 662
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	74 620 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	74 956 662

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Utbygger, lån er ikke betalt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-86 850 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	74 620 000	-12 230 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-12 230 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Utbygger, lån er ikke betalt Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	Første avdrag er /-20
11		2 950
8, 17		3 150
23		3 500
7		5 050

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-28 950 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 950 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Renter mellomfinansiering	-339 496
Oppstartskapital fra utbygger	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-589 496

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 950 000
Pantelån	12 230 000
Bregnede IN-forpliktelser	74 620 000
TOTALT	115 800 000

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

Bygninger	104 220 000
Tomt	11 580 000
TOTALT	115 800 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom Søndre Rød Huseierforening sin felles forsikring for hele området, i Protector Forsikring med kundenummer 1500741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

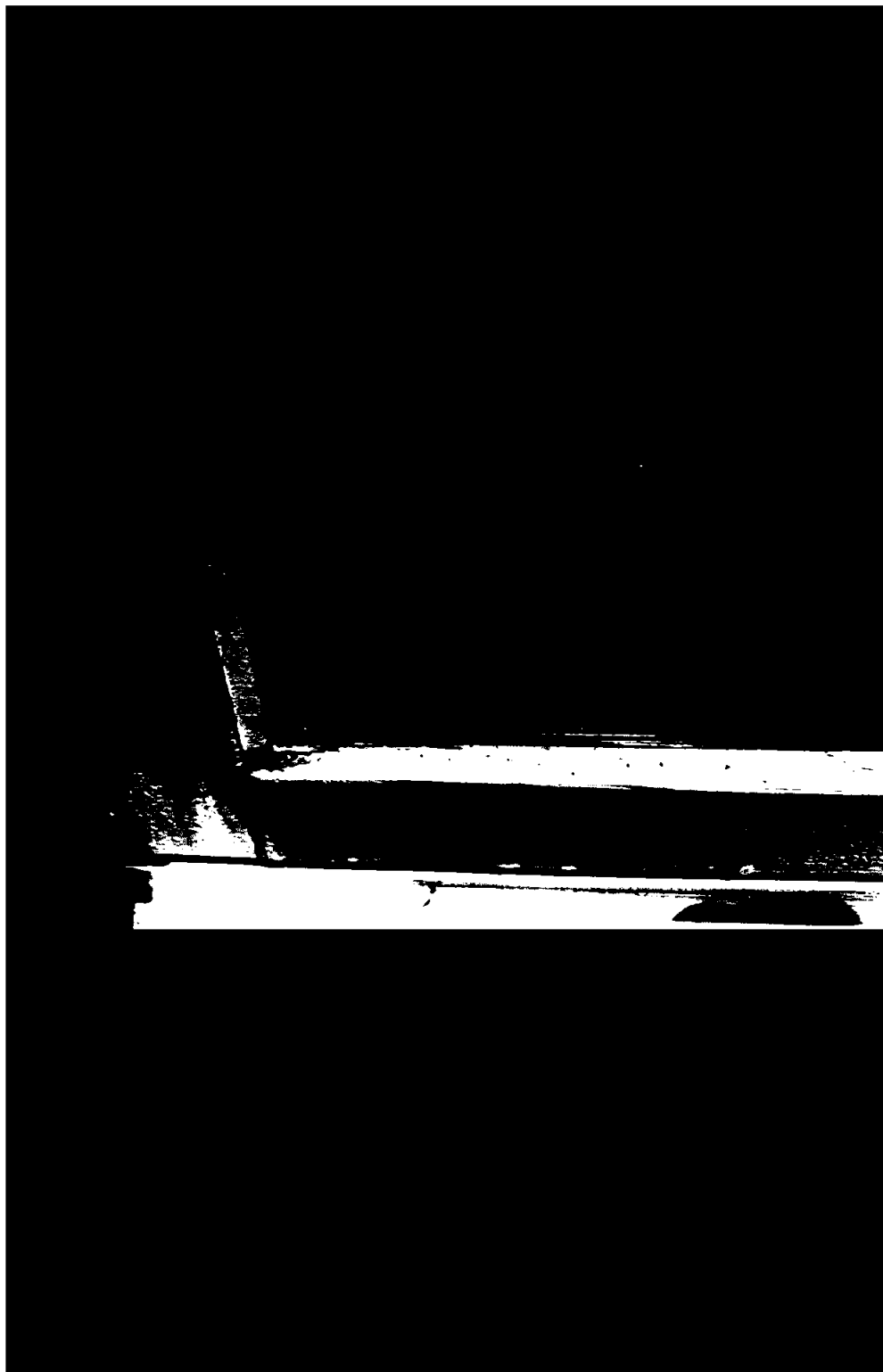
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 30.12.** 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.

Vedlegg 2 til sak 8. Bytte vinduer





Vedlegg 3 til sak 8. Bytte vinduer





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.12.24

Selskapsnummer: 1226 Selskapsnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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](mailto: oef@obos.no)

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