



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

### 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, 16.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 092 320	1 945 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 092 320</b>	<b>1 945 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		243 782	234 832
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 014	5 090
Annen driftskostnad		2 106 015	1 139 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 367 810</b>	<b>1 379 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-275 490</b>	<b>565 471</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 353	5 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 353</b>	<b>5 865</b>
Annen finanskostnad		279 229	152 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>279 229</b>	<b>152 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 876</b>	<b>-147 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-533 366	418 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</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		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 513	30 064
Sum varige driftsmidler		4 674 653	4 569 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		72 328	50 640
Sum finansielle anleggsmidler		81 928	60 240
Sum anleggsmidler		4 756 581	4 629 444
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		168 247	168 857
Sum fordringer		168 247	168 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 245	1 082 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 245	1 082 543
Sum omløpsmidler		1 541 492	1 251 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		124 844	658 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>124 844</b>	<b>658 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>129 544</b>	<b>662 910</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		5 747 084	4 863 015
Øvrig langsiktig gjeld		311 744	291 588
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 434	1 173
Leverandørgjeld		29 469	34 572
Skyldige offentlige avgifter		26 392	15 273
Annen kortsiktig gjeld		10 406	12 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 701</b>	<b>63 331</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 168 529</b>	<b>5 217 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370611

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 339 315  
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 092 320	1 945 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 092 320</b>	<b>1 945 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		243 782	234 832
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 014	5 090
Annen driftskostnad		2 106 015	1 139 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 367 810</b>	<b>1 379 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-275 490</b>	<b>565 471</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 353	5 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 353</b>	<b>5 865</b>
Annen finanskostnad		279 229	152 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>279 229</b>	<b>152 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 876</b>	<b>-147 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-533 366	418 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>



Organisasjonsnr: 948 339 315  
SØSTERHAUGEN 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		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 513	30 064
Sum varige driftsmidler		4 674 653	4 569 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		72 328	50 640
Sum finansielle anleggsmidler		81 928	60 240
Sum anleggsmidler		4 756 581	4 629 444
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		168 247	168 857
Sum fordringer		168 247	168 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 245	1 082 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 245	1 082 543
Sum omløpsmidler		1 541 492	1 251 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	124 844	658 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>124 844</b>	<b>658 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>129 544</b>	<b>662 910</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 747 084	4 863 015
Øvrig langsiktig gjeld	311 744	291 588
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 434	1 173
Leverandørgjeld	29 469	34 572
Skyldige offentlige avgifter	26 392	15 273
Annen kortsiktig gjeld	10 406	12 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>109 701</b>	<b>63 331</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 168 529</b>	<b>5 217 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>



Organisasjonsnr: 948 339 315  
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 130

Søsterhaugen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Søsterhaugen 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:

13. mars 2024 kl. 18:30, Gaustadveien 25 (det røde huset).

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Søsterhaugen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg som møteleder.

### Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Mathis Sølverud foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. 130 Søsterhaugen BRL årsrapport 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 105 000 kr

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Haug Aalby

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Kjetil Fossli
- Susanne Michaela Ormerod

**Valg av 1 styremedlem (1 år)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- John Schmidt

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Schliemann
- Unni Schultz

## **Vedlegg**

1. 130 Søsterhaugen BRL Innstilling til valg.pdf

Sak 8

## **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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	Kirsti Nordby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	John Schmidt	Gaustadveien 17 B
Varamedlem	Nina Schliemann	Gaustadveien 19 B
Varamedlem	Unni Schultz	Gaustadveien 17 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Haug Aalby

Gaustadveien 17 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sosterhaugen@styrerrommet.no](mailto:sosterhaugen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.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.

### Generelle opplysninger om Søsterhaugen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Søsterhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948339315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 73

Første innflytting skjedde i 1955.

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.

Søsterhaugen 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre eller færre rentetøkninger enn budsjettet.

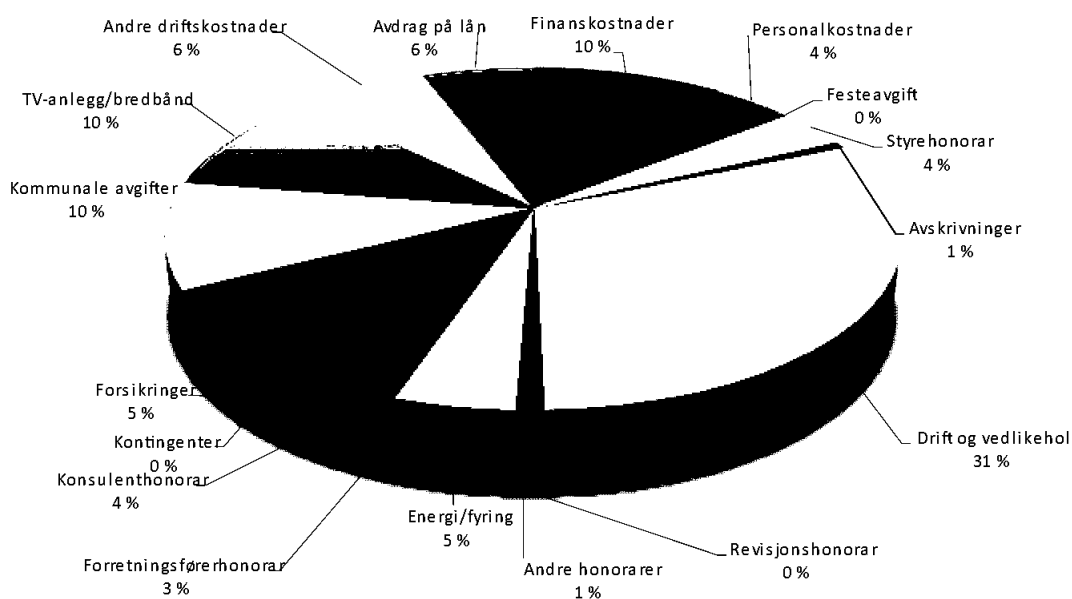
### Resultat

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

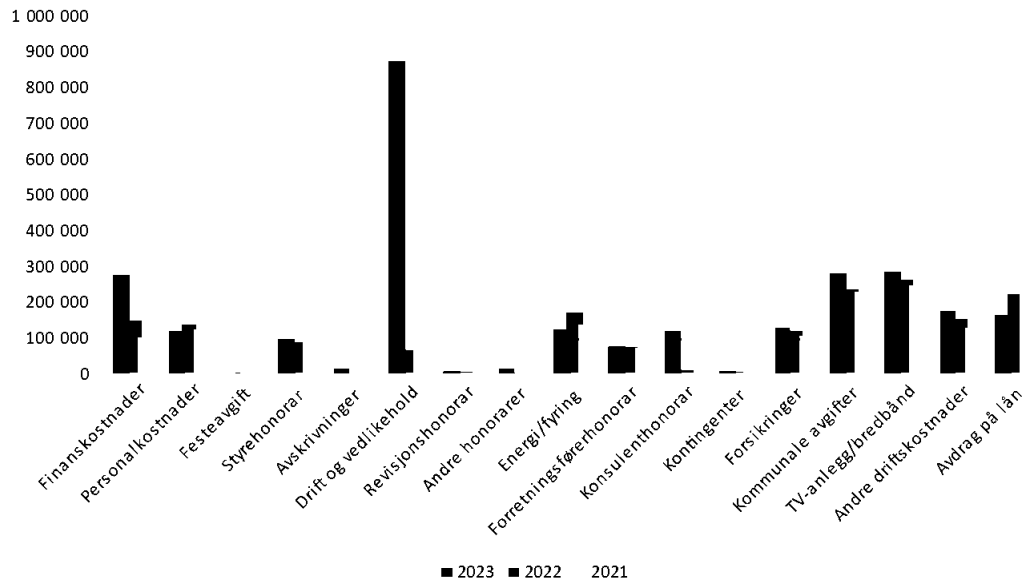
### Disponible midler

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

Kakediagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadssiden av resultatregnskapet for 2023 inkludert renter og avdrag på lån.



Stolpediagrammet under viser en sammenligning mellom kostnadene i Søsterhaugen BRL for 2021, 2022 og 2023.





## 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 ikke beregnet noe til større 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 Søsterhaugen Borettslag.

### Lån

Søsterhaugen Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til kontrakten.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søsterhaugen 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 rettvisende 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 rettvisende 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 188 070</b>	<b>1 017 386</b>	<b>1 188 070</b>	<b>1 431 792</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-533 366	418 452	-966 784	-41 578
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 014	5 090	0	5 000
Tillegg avgang anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-123 465	-25 450	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 812 659	0	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 928 590	-227 157	229 000	-161 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 532	-252	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>243 722</b>	<b>170 683</b>	<b>262 216</b>	<b>-197 578</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 791</b>	<b>1 188 069</b>	<b>1 450 286</b>	<b>1 234 214</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 541 492	1 251 400		
Kortsiktig gjeld		-109 701	-63 331		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 791</b>	<b>1 188 069</b>		



## SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 091 120	1 945 044	2 096 000	2 174 000
Andre inntekter	3	1 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 092 320</b>	<b>1 945 044</b>	<b>2 096 000</b>	<b>2 174 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-123 782	-139 832	-132 222	-139 500
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-105 000
Avskrivninger	14	-18 014	-5 090	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 750	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 755	-77 500	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-123 833	-14 046	-149 992	-20 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-874 753	-71 717	-1 198 492	-308 500
Forsikringer		-131 167	-121 682	-134 000	-145 000
Festeavgift		-78	-78	-78	-78
Kommunale avgifter	9	-284 154	-241 656	-284 000	-338 500
Energi/fyring		-126 999	-173 542	-255 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 000	-264 000	-287 000	-297 000
Andre driftskostnader	10	-178 625	-158 281	-148 000	-203 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 367 810</b>	<b>-1 379 573</b>	<b>-2 768 784</b>	<b>-1 857 578</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-275 490</b>	<b>565 471</b>	<b>-672 784</b>	<b>316 422</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 353	5 865	0	0
Finanskostnader	12	-279 229	-152 884	-294 000	-358 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-257 876</b>	<b>-147 019</b>	<b>-294 000</b>	<b>-358 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>	<b>-966 784</b>	<b>-41 578</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	418 452		
Fra opptjent egenkapital		-533 366	0		



**SØSTERHAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	14	135 513	30 064
Aksjer og andeler	15	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremerket		72 328	50 640
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 756 581</b>	<b>4 629 444</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		168 247	168 857
Driftskonto OBOS-banken		774 838	508 407
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 910	8 919
Sparekonto OBOS-banken		580 498	565 217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 541 492</b>	<b>1 251 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		124 844	658 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>129 544</b>	<b>662 910</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 747 084	4 863 015
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	70 544	50 388
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 469	34 572
Skyldige offentlige avgifter	19	26 392	15 273
Påløpte renter		30 045	1 173
Påløpte avdrag		13 389	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 406	12 313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 701</b>	<b>63 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>
Pantstillelse	21	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.02.2024  
Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby /s/

Kirsti Nordby /s/

Susanne M. Ormerod /s/

John Schmidt /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 651 104
Kapitalkostnader	158 400
Internett 20/5 Mbps	199 092
Trappevask	80 724
Garasje	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 091 120</b>

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

Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-83 250
Påløpte feriepenger	-10 406
Arbeidsgiveravgift	-30 126
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-123 782</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 790, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

OBOS Prosjekt AS	-112 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 673
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 833</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-858 022
Drift/vedlikehold VVS	-4 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 827
Kostnader dugnader	-1 832
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-874 753</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-198 222
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-79 812
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-284 154</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-16 835
Skadedyrarbeid	-2 500
Renhold ved firmaer	-86 124
Snørydding	-46 404
Andre fremmede tjenester	-896
Kontor- og datarekvisita	-620
Trykksaker	-1 540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 790
Andre kontorkostnader	-499
Porto	-560
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 310
Bank- og kortgebyr	-2 447
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 625</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 540
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 813
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 353</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-158 630
Renter på leverandørgjeld	-74
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-279 229</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1955	1 368 000
Oppskrevet 1972	417 940
Tilgang 1994	2 753 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 539 140</b>

Gnr.42/bnr.73

Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.



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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2023	47 999	
Avskrevet i år	-2 286	
		45 713
Gressklipper		
Kostpris	45 000	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		0
Kortautomat		
Kostpris	34 993	
Avskrevet tidligere	-34 992	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	28 226	
Avskrevet tidligere	-28 225	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	75 466	
Avskrevet i år	-10 638	
		64 828
Vaskemaskin		
Kostpris	36 994	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-36 993	
		0
<b>TRENINGSUTSTYR</b>		
Tilgang 2022	25 450	
Avskrevet tidligere	-5 090	
Avskrevet i år	-5 090	
		15 270
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963 (avskrives ikke)	9 700	
		9 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>135 513</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-18 014</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag 96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000.

Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 233 000.

Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 350 000.

Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 8 000.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden var 23 år.

Opprinnelig 2016 -7 410 365

Nedbetalt tidligere 2 547 350

Nedbetalt i år 4 863 015

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -5 812 659

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 65 575

-5 747 084

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 747 084****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -241 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -241 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -70 544

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -70 544****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -17 910

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 482

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -26 392**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 406
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 406</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 200
Pantelån	5 747 084
Påløpte avdrag	13 389
<b>TOTALT</b>	<b>6 001 673</b>

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

Bygninger	4 539 140
<b>TOTALT</b>	<b>4 539 140</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid i 2023**

Styret har i perioden gjennomført totalt ni styremøter. Dette inkluderer budsjettmøte og regnskapsmøte. I forbindelse med enkelte av de ordinære styremøtene har styret undersøkt alle fellesområder i borettslaget, samt varmtvannstanker. I tillegg til normalt styrearbeid har en stor del av styrets arbeid denne perioden vært knyttet til vedlikeholdsprosjektet for balkongene i borettslaget.

22. april ble det gjennomført dugnad i fellesområder for borettslaget der en stor andel av borettslagets beboere deltok i løpet av uken. I forbindelse med dugnaden ble det leid inn en container for avfall.

### **Vedlikehold av balkonger**

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold på balkongene er noe som flere styrer har arbeidet med. Dette består i å legge nytt belegg på betongen på balkongene, samt maling av undersidene. OBOS Prosjekt har bistått borettslaget med prosjektledelse. Prosjektet ble gjennomført sommeren 2023 og her følger en oppsummering av prosjektet og status per i februar 2024.

Prosjektet var planlagt at skulle starte opp i månedsskiftet mai/juni og ha en varighet på tre uker. Prosessen er avhengig av relativt stabil temperatur over 15 grader, og måtte derfor gjennomføres på sommeren. Styret og OBOS Prosjekt ble dessverre informert av entreprenør helgen før planlagt oppstart at prosjektet måtte utsettes på grunn av en akutt situasjon for to av deres ansatte som skulle jobbe hos oss.

Ny oppstart for prosjektet ble den 17. juli. Arbeidet hadde god progresjon i starten med gjennomføring av det forberedende arbeidet før laget med Polyuretan skulle legges. Været i sommer var dessverre preget av mye nedbør og mye vind. Dette skapte utfordringer for entreprenør da belegget ikke tåler vann før det har størknet helt. Mange av utfordringene oppstod også fordi mange av balkongene hadde fuktighet i seg slik at dette presset seg opp gjennom det nye belegget når solen varmet opp betongen. Frø fra trærne i hagen festet seg også i belegget til mange av balkongene.

Entreprenøren tok på eget initiativ å la et nytt lag på flere av balkongene, selv om dette medførte økonomiske tap for dem. Styret reklamerte på det første laget som ble lagt på samtlige av balkongene i borettslaget. Etter at samtlige balkonger hadde fått to lag, og at det mellom de to lagene var lagt ned omfattende arbeid fra entreprenør for å hindre at fuktighet presset seg gjennom belegget, gjennomførte styret, sammen med OBOS Prosjekt, kontroll av mer enn halvparten av balkongene. Det ble reklamert på flere av balkongene på nytt og entreprenør rettet opp de fleste av disse med et tredje strøk.

Siden da har styret reklamert på arbeidet på ytterligere to balkonger. Disse balkongene vil få et tredje strøk i løpet av 2024.

Det ble relativt omfattende skader på plenen til borettslaget etter bruk av lift. De fleste av disse skadene oppstod dessverre i siste fase av arbeidet, når entreprenør arbeidet med det tredje strøket på enkelte balkonger. Denne perioden var preget av svært mye nedbør, som hovedsakelig var årsaken til at skadene oppstod. Mathis har gjort en svært god jobb for å rette opp mange av disse skadene på plenen.

Styret er glad for at prosjektet går mot slutten og at vi har gjennomført arbeidet. Dette har vært ønsket å gjøre av tidligere styrer i lengre tid.

### **Vedlikehold og prosjekter fremover**

Året 2024 er per i dag planlagt å bli et normalt driftsår. Styret vurderer å be OBOS om en vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er for å gjøre de riktige prioriteringene på vedlikehold i årene fremover.

For årene fremover har styret allerede diskutert å gjennomføre følgende prosjekter for borettslaget:

- Installere EL-bil ladere eller struktur for dette.
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.

En vedlikeholdsplan vil gjøre borettslaget oppmerksom på om det er andre prosjekter som bør prioriteres før de ovennevnte prosjektene eventuelt. Tidsrom for de overnevnte prosjektene er derfor ikke satt.

### **Budsjett og økte felleskostnader**

Borettslaget merker økte renter godt og det påvirker borettslagets økonomi. Dette kommer i tillegg til økte renovasjonskostnader og energikostnader. For å opprettholde en sunn økonomi i tiden fremover var det derfor nødvendig med en økning av felleskostnadene på 5 % ved nyttår. Styret planlegger en ny tilsvarende økning i sommer.

### **Tiltak for å redusere kostnader**

Styret har i vinter gjort tiltak for å redusere kostnadene til borettslaget. Dette inkluderer:

- Innhente nye tilbud på forsikring
- Innhente nye tilbud på trappevask
- Diskutert utskiftning av belysning i fellesarealer i kjeller og oppganger og innhentet tilbud på dette.

### **Snømåking**

Styret har mottatt et høyt antall klager på snømåkingen i borettslaget. Styret ønsker at alle beboere skal være oppmerksomme på at styret har gjort følgende for å følge opp Vaktmesterkompaniet:

- Vaktmesterkompaniet har mottatt et høyt antall skriftlige og muntlige klager på snømåkingen i borettslaget.
- Vaktmesterkompaniet var på møte i borettslaget tidlig høsten 2023 for å gjennomgå hvilke forventninger vi har til snømåkingen.

Styret kan vurdere å innhente tilbud fra andre leverandører av snørydding i forkant av neste vinter. Det er derimot ingen garanti for at vi vil få en bedre opplevelse med et annet selskap. Vaktmesterkompaniet er et ledende selskap av slike tjenester i vårt område.

### **Gaustadfunksjonærenes Borettslag (Gaustadveien 13 og 15) vurderer nye garasjer**

Styret har blitt informert om at vårt naboborettslag; Gaustadfunksjonærenes Borettslag, ønsker å bygge nye garasjer i området mellom Gaustadveien 15 og 17. For styrets arbeid og innstilling til prosjektet viser vi til innlegg på Vibbo.



## Nye retningslinjer for garasjelaget

I henhold til vedtak på fjorårets generalforsamling har styret utarbeidet nye retningslinjer for forvaltning av garasjene til borettslaget. Disse er publisert på Vibbo. I etterkant har det kommet innsigelser på retningslinjene. Styret har også blitt oppmerksomme på at eierstrukturen til garasjene ikke er avklart. Styret vil derfor ikke jobbe videre med retningslinjene for forvaltning av garasjene før eierstruktur er avklart. Vedtaket på fjorårets årsmøte om at styret må utarbeide nye retningslinjer for garasjelaget vil ikke være gyldig dersom det ikke er borettslagets styre som formelt forvalter garasjene.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565467. 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.

## 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 - 2024	Balkongrehabilitering	
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering	Rørutskiftning og våtromsrehabilitering
2001 - 2001	Nye entredører	
2000 - 2000	Nye vinduer i oppganger	
1995 - 1996	Stigeledninger skiftet	
1993 - 1993	Nye balkonger, oppussing fasade	



**0130 Søsterhaugen Borettslag  
STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: **Andreas Haug Aalby**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

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

Navn:.....

Adresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: **Susanne Michaela Ormerod**

Adresse: **Gaustadveien 17 B**

Navn: **Jon Kjetil Fossli**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

Navn: **John Schmidt** (velges for 1 år)

Adresse: **Gaustadveien 17 B**

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: **Unni Schultz**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

2. Navn: **Nina Schliemann**

Adresse: **Gaustadveien 19 B**

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

Navn:.....

Adresse.....

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

Navn:.....

Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

E-postadresse.....

Adresse.....

Navn:.....

E-postadresse.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Dato: 18.02.2024

*Andreas Aalby*



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 130 Selskapsnavn: Søsterhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

26 av 27

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.