



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 401 017	6 335 808
Sum inntekter		6 401 017	6 335 808
Kostnader			
Lønnskostnad		412 066	398 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 897	72 898
Annen driftskostnad		4 439 473	4 710 085
Sum kostnader		4 924 436	5 181 668
Driftsresultat		1 476 581	1 154 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 146	7 471
Sum finansinntekter		6 146	7 471
Annen finanskostnad		31 165	44 938
Sum finanskostnader		31 165	44 938
Netto finans		-25 019	-37 467
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 562	1 116 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 562	1 116 674
Årsresultat		1 451 562	1 116 674
Totalresultat		1 451 562	1 116 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 562	1 116 674
Sum overføringer og disponeringer		1 451 562	1 116 674



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		354 943	427 840
Sum varige driftsmidler		66 510 080	66 582 977
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 510 080	66 582 977
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		201 797	258 276
Sum fordringer		201 797	258 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 461 798	3 282 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 461 798	3 282 546
Sum omløpsmidler		4 663 595	3 540 822
SUM EIENDELER		71 173 675	70 123 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 515 081	35 063 519
Sum opptjent egenkapital		36 515 081	35 063 519
Sum egenkapital		36 530 481	35 078 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 417 137	1 727 974
Øvrig langsiktig gjeld		33 173 600	33 173 600
Sum annen langsiktig gjeld		34 590 737	34 901 574
Sum langsiktig gjeld		34 590 737	34 901 574
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		162	184
Leverandørgjeld		47 629	133 020
Skyldige offentlige avgifter		577	1 345
Annen kortsiktig gjeld		4 089	8 757
Sum kortsiktig gjeld		52 457	143 306
Sum gjeld		34 643 194	35 044 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 173 675	70 123 799



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 516561

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 401 017	6 335 808
Sum inntekter		6 401 017	6 335 808
Kostnader			
Lønnskostnad		412 066	398 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 897	72 898
Annen driftskostnad		4 439 473	4 710 085
Sum kostnader		4 924 436	5 181 668
Driftsresultat		1 476 581	1 154 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 146	7 471
Sum finansinntekter		6 146	7 471
Annen finanskostnad		31 165	44 938
Sum finanskostnader		31 165	44 938
Netto finans		-25 019	-37 467
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 562	1 116 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 562	1 116 674
Årsresultat		1 451 562	1 116 674
Totalresultat		1 451 562	1 116 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 562	1 116 674
Sum overføringer og disponeringer		1 451 562	1 116 674



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		354 943	427 840
Sum varige driftsmidler		66 510 080	66 582 977
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 510 080	66 582 977
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		201 797	258 276
Sum fordringer		201 797	258 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 461 798	3 282 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 461 798	3 282 546
Sum omløpsmidler		4 663 595	3 540 822
SUM EIENDELER		71 173 675	70 123 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 515 081	35 063 519
Sum opptjent egenkapital	36 515 081	35 063 519
Sum egenkapital	36 530 481	35 078 919
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 417 137	1 727 974
Øvrig langsiktig gjeld	33 173 600	33 173 600
Sum annen langsiktig gjeld	34 590 737	34 901 574
Sum langsiktig gjeld	34 590 737	34 901 574
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	162	184
Leverandørgjeld	47 629	133 020
Skyldige offentlige avgifter	577	1 345
Annen kortsiktig gjeld	4 089	8 757
Sum kortsiktig gjeld	52 457	143 306
Sum gjeld	34 643 194	35 044 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 173 675	70 123 799



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0478 Søndre Fjeldstad Borettslag





Til andelseierne i Søndre Fjeldstad Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Søndre Fjeldstad Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Søndre Fjeldstad Borettslag
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 19:00 i Ellingsrud kirke**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Trafikksikkerhetstiltak
 - C) Gjennomgang av avtaler
 - D) Oppsett av ramper for rullestolbrukere og barnevogner
 - E) Husleieøkning
 - F) Endring av husordensregler
 - G) Oppgradering EI-bil infrastruktur (fra ekstraordinær GF høst 2021)
 - H) Solceller (fra ekstraordinær GF høst 2021)
 - I) Vinduer/ fasade (fra ekstraordinær GF høst 2021)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3-4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av Miljøutvalg
- G) Valg av Økonomiutvalg
- H) Valg av Tunkontakter

Oslo, 04.04.2022
Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Frank Olsen Else-Berit Berger Steven Fletcher Ann Kristin Jensen Ingrid Vik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Olsen	Erling Michelsens Vei 34 B
Nestleder	Else-Berit Berger	Erling Michelsens Vei 18 E
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G
Styremedlem	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens Vei 48 A
Styremedlem	Ingrid Vik	Trygve Nilsens Vei 46 C
Varamedlem	Steinar Granrud	Trygve Nilsens Vei 48 F
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A
Varamedlem	Rolf Terje Jakobsen	Erling Michelsens Vei 12 F
Varamedlem	Petter Velo	Trygve Nilsens Vei 44 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Olsen Erling Michelsens Vei 34 B

Varadelegert

Ann Kristin Jensen Trygve Nilsens Vei 48 A

Valgkomiteen

Kirsten Olsen Bodahl Trygve Nilsens Vei 54D
Øystein Engebretsen Erling Michelsens Vei 8 B
Kristin Jonassen Trygve Nilsens Vei 50 D

Miljøutvalg

Bjørn Hammershaug
Marianne Braathen Velo
Monica Larsen Vegstein
karin Hisselholm

Økonomiutvalg

Dag Borgen
Ene-Marie Olsen

Tunkontakter

Tun 1 Erling Michelsens vei 14C, Tun 2 Erling Michelsens vei 2F,
Tun 3 Erling Michelsens vei 28E, Tun 4 Erling Michelsens vei 24C,
Tun 5 Trygve Nilsen vei 44C, Tun 6 Trygve Nilsen vei 54C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.



Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

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

Erling Michelsens Vei 2-34

Trygve Nilsens Vei 34-54

Gårds- og bruksnummer:

110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 52 023 m2.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Denne styreperioden 2021 har også vært preget av koronarestriksjonene.

Det er avholdt 7 ordinære styremøte, de fleste i siste halvår. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden. Både styre- og varamedlemmer har deltatt på møtene. Styret har fast kontorvakt første arbeidsmandag i hver måned kl. 18-19.

Borettslaget har fortsatt avtale med OBOS om forenklet forretningsførsel. Det betyr at styret står for mye av saksbehandlingen knyttet til lagets drift. Styret har ført lagets korrespondanse, hatt kontakt med offentlige etater, ført lønnsbilag for våre sesong ansatte trappemakere, administrert utleie parkeringsplasser / garasjer, fakturering av ladebruk, fulgt opp bygnings- og vedlikeholdssaker, og deltatt på en rekke befaringer. Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i felesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis, bortkjøring av hageavfall og vedlikehold av garasjeanlegg. Det har også blitt utført rensing av våre ventilasjonskanaler i alle leiligheter i 2021.



Bygningene

Vedlikehold og rehabilitering av bygningene

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

HMS

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

Gjennomgang i den enkelte bolig i høst, viser at vi har noe mer avvik enn ved forrige tilsyn.

Det er særlig i forbindelse med røykvarslere det finnes avvik hos oss også denne gang.

Dyrehold

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 401 017.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie, viderefakturert Nordre Fjeldstad Brl. Spilling 17. mai 2020, portåpner, skilt, Strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 924 436.

Resultat

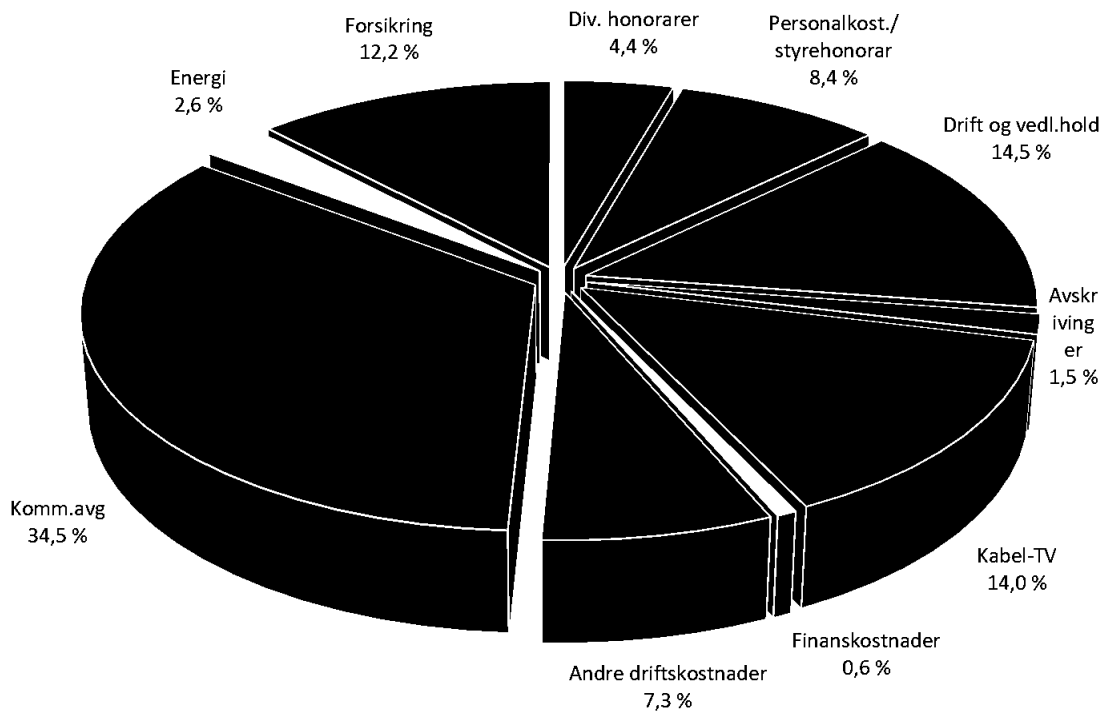
Årets resultat på kr 1 451 562 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 611 138 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 040 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 633 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Fjeldstad Borettslag.

Lån

Søndre Fjeldstad Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 04.03.21 var 2,34%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med ca. 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søndre Fjeldstad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 regnskapskikk 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.



Uavhengig revisors beretning - Søndre Fjeldstad Borettslag



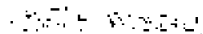
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsætningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 397 516	2 508 338	3 397 516	4 611 138
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 451 562	1 116 674	1 003 200	785 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	72 897	72 898	70 000	70 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-310 837	-300 394	-310 000	-317 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 213 622	889 178	763 200	538 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 611 138	3 397 516	4 160 716	5 149 638

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 663 595	3 540 822		
Kortsiktig gjeld		-52 457	-143 306		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 611 138	3 397 516		



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 335 592	6 286 636	6 335 000	6 333 000
Andre inntekter	3	65 425	49 173	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 401 017	6 335 809	6 335 000	6 333 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 066	-98 684	-281 200	-282 300
Styrehonorar	5	-325 000	-300 000	-300 000	-325 000
Avskrivninger	14	-72 897	-72 898	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 795	-7 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-167 125	-163 050	-167 600	-171 300
Konsulenthonorar	7	-43 159	-15 394	-25 000	-25 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-716 016	-1 089 131	-960 000	-1 040 000
Forsikringer		-598 672	-581 275	-600 700	-633 000
Kommunale avgifter	9	-1 700 427	-1 678 217	-1 688 500	-1 735 100
Energi/fyring		-126 909	-67 588	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-690 194	-677 435	-680 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-357 374	-399 946	-388 000	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 924 436	-5 181 668	-5 291 800	-5 523 500
DRIFTSRESULTAT		1 476 581	1 154 141	1 043 200	809 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 146	7 471	0	0
Finanskostnader	12	-31 165	-44 938	-40 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 019	-37 467	-40 000	-24 000
ÅRSRESULTAT		1 451 562	1 116 674	1 003 200	785 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 451 562	1 116 674		

**SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	354 943	427 840
SUM ANLEGGSMIDLER		66 510 080	66 582 977
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		201 098	253 785
Andre kortsiktige fordringer	15	699	4 491
Driftskonto OBOS-banken		370 389	705 207
Driftskonto OBOS-banken II		32 271	39 651
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	121
Sparekonto OBOS-banken		4 059 138	2 537 567
SUM OMLØPSMIDLER		4 663 595	3 540 822
SUM EIENDELER		71 173 675	70 123 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		36 515 081	35 063 519
SUM EGENKAPITAL		36 530 481	35 078 919
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 417 137	1 727 974
Borettsinnskudd	17	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	18	92 000	92 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 590 737	34 901 574
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 629	133 020
Skyldige offentlige avgifter	19	577	1 345
Påløpte renter		162	184
Annen kortsiktig gjeld	20	4 089	8 757
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 457	143 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 173 675	70 123 799
Pantstillelse	21	37 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022

Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Frank Olsen Steven Fletcher Ann Kristin Jensen Ingrid Vik Else-berit Berger

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 006 108
Kabel-tv	221 760
Parkering m/strøm	38 400
Garasje m/strøm	33 600
Leietillegg påbygg	16 764
Parkering	14 400
Eiendomsskatt	2 640
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 335 592

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

Parkeringsleie	300
Viderefakturert Nordre Fjellstad Brl. Spilling 17. mai 2020	2 000
Portåpner	2 400
Skilt	300
Strøm el-bil	60 425
SUM ANDRE INNTEKTER	65 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 713
Overtid	-1 731
Påløpte feriepenger	-4 089
Fri bil, tlf etc.	-3 678
Naturalytelser speilkonto	3 500
Arbeidsgiveravgift	-51 355
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 066

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 2020/2021, og er på kr 325 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver og bevertning for kr 9 223, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 909
Selvvag Prosjekt AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-43 159

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-286 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 575
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-398
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 526
Kostnader dugnader	-4 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-716 016



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 645
Vann- og avløpsavgift	-826 714
Feieavgift	-30 566
Renovasjonsavgift	-840 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 700 427

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 493
Verktøy og redskaper	-5 675
Driftsmateriell	-29 859
Vakthold	-9 158
Snørydding	-195 230
Andre fremmede tjenester	-746
Kontor- og datarekvisita	-10 738
Trykksaker	-2 874
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 281
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 223
Andre kontorkostnader	-411
Telefon/bredbånd	-3 500
Telefon, annet	-4 294
Porto	-2 272
Drivstoff biler, maskiner osv.	-382
Bilgodtgjørelse	-1 176
Reisekostnader	-779
Gaver	-4 052
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-8 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 374

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 146
SUM FINANSINNTEKTER	6 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-31 165
SUM FINANSKOSTNADER	-31 165

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

Kostpris/bokført verdi 1984 64 197 000

SUM BYGNINGER 64 197 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.51

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1

Kostpris 17 130

Avskrevet tidligere -17 129

1

Arbeidsmaskiner

Tilgang 2018 17 200

Avskrevet tidligere -8 600

Avskrevet i år -3 440

5 160

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019 208 375

Avskrevet tidligere -138 917

Avskrevet i år -69 457

1

Garasjeanlegg

Tilgang 1996 349 781

349 781

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 354 943

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -72 897

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 0

Webmail abonnement. Tilbakeført trekk 2021 699

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 699

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,09 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012 -3 887 999

Nedbetalt tidligere 2 160 025

Nedbetalt i år 310 837

-1 417 137

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 417 137

NOTE: 17

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984 -33 081 600

SUM BORETTSINNSKUDD -33 081 600**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -92 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -92 000**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -577

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -577**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -4 089

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 089**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 33 081 600

Pantelån 1 417 137

TOTALT 34 498 737

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 64 197 000

Tomt 1 958 137

TOTALT 66 155 137



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Trafikksikkerhetstiltak (Sunniva Bratsberg, EM10D)

Svært mange bilister har alt for høy fart i borettslagets gater. Per nå er det ett skilt om å senke farten nede ved garasjen, og noen fartshumper her og der, men dette ser ikke ut til å være nok.

Styrets innstilling:

Trafikksikkerhetstiltak er noe styret er opptatt av hver eneste dag. Men en skiltjungel som dette forslaget innebærer i praksis tror vi ikke er veien å gå. Det er nok like aktuelt å måtte sette opp skilter der det er rette strekk i våre veier, om farten skal reduseres. Bom har vi hatt en gang i tiden, men farten ble ikke noe redusert av den grunn.

Vi bør alle gå i oss selv og ikke bestille alt mulig levert på døra, noe som ville redusere antall kjøretøy betydelig i vårt borettslag når det gjelder kjøring.

Det er også opp til den enkelte, og selv redusere all kjøring til et minimum i borettslaget.

Styret mener at forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:

Det skal settes opp «senk farten»-skilt/fartsgrenseskilt ved alle borettslagets bråe svinger, bratte bakker eller i nærheten av lekeområder. Generalforsamlingen ber i tillegg styret gå i dialog med beboere på de ulike tunene om skilting er tilstrekkelig, og vurdere ytterligere tiltak som bom eller fartshumper der det er nødvendig.

C) Gjennomgang av avtaler (Sunniva Bratsberg, EM10D)

Det oppleves for beboere som at flere av borettslagets avtaler med eksterne tilbydere ikke er helt oppdaterte eller svarer til borettslagets behov. For eksempel brøyteavtalen vår sørger ikke for at det er brøytet ved morgenen og folk kommer seg ikke ut med vogn eller bil. Et annet eksempel er avtale om Internett og tv, der vi per nå betaler mer for lavere hastighet enn andre nærliggende borettslag. Man kan også vurdere om behovet for lineær tv fremdeles bør være en del av standardpakken, da veldig mange primært bruker strømmetjenester.

Styrets innstilling:

Gjennomgang av avtaler blir nøye gjort hver gang de skal fornyes, og forhandlinger blir gjennomført.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret ta en gjennomgang av alle eksisterende avtaler med eksterne leverandører. Før inngåelse av nye kontrakter skal alle tjenester legges ut på anbud, og vilkårene for avtalen skal gjennomgås grundig for en prisgunstig avtale som møter borettslagets behov.



D) Forslag for oppsett av ramper for rullestolbrukere og barnevogner fra garasjene og gjesteparkeringen på vestsiden av borettslaget. (Nicholas Currie)

Det er per i dag ikke mulig for personer med nedsatte funksjonsevner eller familier som er avhengige av barnevogner å komme seg fra garasjene / gjesteparkeringen på grunn av manglende tilpasning av trappene i borettslaget. Dette gjelder boenhetene TNV 34-44 som er lokalisert på et høyere plan enn garasjene.

Fra TNV 38 ned til garasjene/ gjesteparkeringen tar det i dag ca. 8 minutter å gå dersom man følger veien rundt borettslaget (avstand på ca. 650 meter). Dersom man kan bruke trappene er det en avstand på rundt 100 meter og med mye mindre tidsbruk. Vær og føre om vinteren gjør at gåavstanden til garasjene både tar enda lengre tid og er mer krevende mtp kombinasjonen is, snø og bratte bakker.

Jeg foreslår at en vurdering gjøres av alle trapper i borettslaget for å se om disse kan tilpasses for bruk av rullestol og barnevogn. Det burde være mulig å øke ankomsten til borettslagets boenheter ved installering av ramper i nærhetene av trappene.

Da dette er et borettslag som har mange barnefamilier og personer med ulike behov for tilgjengelighet, mener jeg at mitt forslag vil gjøre mange personers hverdag enklere.

Styrets innstilling:

Det vil være en stor kostnad, om det lar seg realisere å lage ramper i nærheten av trappene. Det er såvidt styret kjenner til strenge krav til sikkerhet HMS, samt store kostnader for drift og vedlikehold ved et slikt tiltak derfor mener styret an forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:

Styret vurderer oppsett av ramper for rullestolbrukere og barnevogner fra garasjene og gjesteparkeringen på vestsiden av borettslaget.

E) Husleieøkning (Carina Mårtensson og Monica Gerhardsen)

Vi foreslår en husleieøkning på 1000 kr./mnd. fom. august 2022

Begrunnelse for forslaget:

Styret har løpende gjennomført oppgraderinger i borettslaget etter behov. I takt med at bygningsmassen blir eldre øker behovet for rehabilitering og vedlikehold som skifte av vinduer, dører, etterisolering mm. For å opprettholde standarden på bygningsmassen, foreslår vi å øke husleien for å møte det økende vedlikeholdsbehovet.

Vi foreslår at dette gjøres selv om det vil bli nødvendig å ta opp lån ved en framtidig større rehabilitering. Det er helt normalt at man i borettslag sparer opp midler til framtidig rehabilitering sånn at deler av investeringskostnadene kommer fra oppsparte midler. Dette vil komme oss og framtidige beboere til gode.

Styrets innstilling er: Tilsvarende forslag ble behandlet og nedstemt mot 8 stemmer på ekstraordiner generalforsamling 23 november 2021. Styret mener fortsatt derfor at midler til store rehabiliteringstiltak må i hovedsak belånes når de skal gjennomføres. Vårt årsregnskap viser at vi bygger kapital for å ha midler til styrets nåværende og fremtidige vedlikeholdsplaner.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

Husleien økes med kr. 1.000 fra og med august 2022

F) Endring av husordensregler pkt 4 Felles Grøntområder

Vi foreslår endring i husordningsreglene pkt. 4 Felles grøntområder, gjennom å legge til følgende setning sist i punkt 4.1: «Ved endring av grøntområder/uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.»

Begrunnelse for forslaget:

Borettslaget er et fellesskap som vi eier sammen. Når endringer som berører enkelte andelseiere skal gjøres, bør disse tas med i planlegging av endringene. Vi synes det er viktig at andelseiere opplever seg hørt og ivaretatt i endringer som gjøres, og håper at denne endringen i husordningsreglene vil sikre at dette skjer.

Styrets innstilling er: Styret benytter seg av faglig assistanse når det gjelder planter, busker og trær. Og vi har et stort ansvar når det gjelder å ivareta våre bygninger mot skader som er forårsaket av trær enten under eller over bakken. Styret er derfor av den oppfatning at faglige råd må ha en tungtveiende avgjørelse i saker som gjelder for våre fellesområder.

Forslaget avises.

Forslag til vedtak:

Endring i Punkt 4.1: Ved endring av grøntområde/uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen

G) Oppgradering EI-bil infrastruktur (fra ekstraordinær GF høst 2021)

Ber styret om å innhente tilbud på oppgradering av el-infrastrukturen i våre garasjer, utrede finansierings modeller samt utarbeide en plan for gjennomføring, som tar sikte på tilrettelegging av private ladeplasser i garasjene.

Styrets innstilling: Styret har tidligere innhentet tilbud på full utbygging av våre garasjer, uten graving og tilførsel av strøm, som må prosjekteres som egen sak i et framtidig ladeanlegg på private ladeplasser. Utbygging kr: 1,2 millioner Graving, asfaltering etc. vil komme i tillegg. For tiden er det ikke nok strømtilførsel i vårt område. Styret foreslår derfor at forslaget behandles på ordinær generalforsamling til våren 2022.

Oppdatering:

Styret har innhentet nytt tilbud fra Elaway / Hafslund som ikke er ferdig utarbeidet så langt. Styret har også innhentet tilbud fra firmaer på graving i forbindelse med kabling i våre garasjeområder, som er under prosjektering, dette for komplettering av våre tidligere tilbud av full lade infrastruktur.

Forslag til vedtak:

Styret arbeider videre for å få en full kostnadsoversikt og finansieringsplan for tiltaket.



H) Solceller (fra ekstraordinær GF høst 2021) Forslag fra Øystein Engebretsen.

Generalforsamlingen pålegger styret å utrede solceller på samtlige tak, inkl garasjer.

Styrets innstilling:

Etter undersøkelser angående solcelleanlegg, er våre tak ikke dimensjonert for dette. Det vil være store utfordringer i forbindelse med snøsikring ved et sånt tiltak. Det er dessuten tekniske utfordringer knyttet til rekkehus og denne type anlegg.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

I) Vinduer/ fasade (fra ekstraordinær GF høst 2021)

Angående full oppgradering / utskifting av vinduer, dører og etterisolering av alle fasader som vil medføre store låneopptak.

Styrets innstilling:

Etter 25 februar 2022 så er Europa og verden for øvrig blitt veldig endret kostnadmessig når det gjelder arbeidskraft, byggematerialer, energi og renter. Styret er derfor av den oppfatning at å legge våre ambisiøse full rehabiliterings forslag av vår bygningsmasse på vent til verden har roet seg en smule, f.eks. 1 til 2 år fram i tid. Alt er usikkert og det som gjelder i dag kan være uaktuelt i morgen.

Styret innstiller derfor på at vi i mellomtiden utfører det løpende vedlikehold som ligger i styrets rehabiliterings plan og budsjetter.

Forslag til vedtak:

Saken utsettes til et senere tidspunkt.



0478 Søndre Fjeldstad Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER: FOR PERIODEN 2022/2023:

A. Som leder foreslås:

Navn: Frank Olsen Adresse: Erling Michelsens vei 34 B
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Steven Fletcher Adresse: Erling Michelsens vei 32 G
E-postadresse:
Navn: Ann Kristin Jensen Adresse: Trygve Nilsens vei 48 A
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Else-Berit Berger Adresse: Erling Michelsens vei 18 E
E-postadresse:
Navn: Tove Hattrem Adresse: Erling Michelsens vei 12 C
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1 Navn: Stein Erik Hauge Adresse: Erling Michelsens vei 16 A
E-postadresse:
2 Navn: Veslemøy Hansen Adresse: Trygve Nilsens vei 34 B
E-postadresse:
3 Navn: Alf Øivin Hofgaard Adresse: Trygve Nilsens vei 38 A
E-postadresse:
4 Navn: Petter Velo Adresse: Trygve Nilsens vei 44 A
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Frank Olsen Adresse: Erling Michelsens vei 34 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Avklares på første styremøte Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kirsten Olsen Bodahl Adresse: Trygve Nilsens vei 54 D
E-postadresse:
Navn: Øystein Engebretsen Adresse: Erling Michelsens vei 8 B
E-postadresse:
Navn: Solvår Hansen Adresse: Trygve Nilsens vei 52 D
E-postadresse:



F. Miljøutvalg

Navn	Marianne Braathen Velo	Adresse	Erling Michelsens Vei 30 B
Navn	Monica Larsen Vegstein	Adresse	Erling Michelsens Vei 34 C
Navn	Karin Hisselholm	Adresse	Erling Michelsens Vei 2 A
Navn	Tor Øyvind Trondsgard	Adresse	Trygve Nilsens Vei 48 D

G. Økonomiutvalg

Navn	Dag Borgen	Adresse	Erling Michelsens Vei 8 C
Navn	Ene-Marie Olsen	Adresse	Trygve Nilsens Vei 48 B

H. Tunkontakter

Tun 1 Erling Michelsens Vei 14 D

Tun 2 Erling Michelsens Vei 2 G

Tun 3 Erling Michelsens Vei 28 F

Tun 4 Erling Michelsens Vei 24 D

Tun 5 Trygve Nilsens Vei 46 A

Tun 6 Trygve Nilsens Vei 54 D

Dato ^{17/}2-22 I valgkomiteen for Søndre Fjeldstad Borettslag

Marta Jonassen *Arvid Ingebrigtsen*
Kristin O. Berdal



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Utearealene.

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

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

Brøyting og strøing.

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

Dyrehold.

Det er pr 01.03.2022 registrert 21 hunder og 22 katter. Samtlige katter er ifølge opplysninger fra andelshavere kastretede eller sterilisert.

Parkering.

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

Miljøutvalget

Miljøutvalget i Søndre Fjeldstad borettslag arrangerer julegrantenning og kanefart i adventstiden hvert år, med unntak av 2020 på grunn av koronapandemien. Disse arrangementene har de siste årene blitt gjennomført i samarbeid med miljøutvalget i Nordre Fjeldstad borettslag, men for å unngå at for mange ble samlet på ett sted valgte miljøutvalgene i 2021 å ha hvert sitt arrangement. Søndre Fjeldstad arrangerte derfor julegrantenning og kanefart første søndag i advent for sine beboere, denne gang med korpsmusikk fra Oslo Janitsjar. Vi håper tradisjonen med kanefart og julegrantenning sammen med Nordre Fjeldstad borettslag kan gjenopptas i 2022.

Vi var også i 2021 så heldige å få besøk av OSLO JANITSJAR på selveste 17 MAI. Dette laget en fin ramme rundt 17 maifeiringen tiltross for at vi hadde strenge koronarestriksjoner.



Den kalde vinteren gjorde det også vinteren 2021/22 mulig å islegge ballplassen i borettslaget allerede i romjulen. Både små og store beboere brukte isen flittig. Takk til ildsjelene som bidro både til å etablere isen og til å vedlikeholde den! Skirenn for barna har heller ikke denne vinteren vært mulig å arrangere pga ustabil skiføre.

Påbygging.

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

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

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

Vårt kundenummer er følgende 1418449

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

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr.

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

HMS.

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

Garantert betaling av felleskostnader.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating).

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

Forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft.**

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

Energimerking.

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

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

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

Hjemmeside.

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

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

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.