



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 933 548	8 637 310
Sum inntekter		8 933 548	8 637 310
Kostnader			
Lønnskostnad		228 199	268 135
Annen driftskostnad		3 914 508	4 649 085
Sum kostnader		4 142 707	4 917 221
Driftsresultat		4 790 841	3 720 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		174 071	69 033
Sum finansinntekter		174 071	69 033
Annen finanskostnad		440 288	386 415
Sum finanskostnader		440 288	386 415
Netto finans		-266 217	-317 382
Ordinært resultat før skattekostnad		4 524 624	3 402 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 524 624	3 402 707
Årsresultat		4 524 624	3 402 707
Totalresultat		4 524 624	3 402 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 524 624	3 402 707
Sum overføringer og disponeringer		4 524 624	3 402 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		165 410 000	165 410 000
Sum varige driftsmidler		165 410 000	165 410 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		127 139	
Sum finansielle anleggsmidler		127 139	0
Sum anleggsmidler		165 537 139	165 410 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		829 593	744 001
Sum fordringer		829 593	744 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 544 825	1 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 544 825	1 226
Sum omløpsmidler		2 374 418	745 227
SUM EIENDELER		167 911 557	166 155 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		89 245 294	84 720 670
Sum opptjent egenkapital		89 245 294	84 720 670
Sum egenkapital		89 257 094	84 732 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 639 660	15 536 298
Øvrig langsiktig gjeld		64 944 106	64 817 600
Sum annen langsiktig gjeld		78 583 766	80 353 898
Sum langsiktig gjeld		78 583 766	80 353 898
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 101	980 770
Leverandørgjeld		67 597	39 436
Annen kortsiktig gjeld			48 653
Sum kortsiktig gjeld		70 698	1 068 859
Sum gjeld		78 654 463	81 422 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 911 557	166 155 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 584046

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 933 548	8 637 310
Sum inntekter		8 933 548	8 637 310
Kostnader			
Lønnskostnad		228 199	268 135
Annen driftskostnad		3 914 508	4 649 085
Sum kostnader		4 142 707	4 917 221
Driftsresultat		4 790 841	3 720 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		174 071	69 033
Sum finansinntekter		174 071	69 033
Annen finanskostnad		440 288	386 415
Sum finanskostnader		440 288	386 415
Netto finans		-266 217	-317 382
Ordinært resultat før skattekostnad		4 524 624	3 402 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 524 624	3 402 707
Årsresultat		4 524 624	3 402 707
Totalresultat		4 524 624	3 402 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 524 624	3 402 707
Sum overføringer og disponeringer		4 524 624	3 402 707



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 165 410 000 165 410 000
Sum varige driftsmidler 165 410 000 165 410 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 127 139
Sum finansielle
anleggsmidler 127 139 0

Sum anleggsmidler 165 537 139 165 410 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 829 593 744 001
Sum fordringer 829 593 744 001

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 544 825 1 226
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 544 825 1 226

Sum omløpsmidler 2 374 418 745 227

SUM EIENDELER 167 911 557 166 155 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 11 800 11 800
Sum innskutt egenkapital 11 800 11 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	89 245 294	84 720 670
Sum opptjent egenkapital	89 245 294	84 720 670
Sum egenkapital	89 257 094	84 732 470
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 639 660	15 536 298
Øvrig langsiktig gjeld	64 944 106	64 817 600
Sum annen langsiktig gjeld	78 583 766	80 353 898
Sum langsiktig gjeld	78 583 766	80 353 898
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 101	980 770
Leverandørgjeld	67 597	39 436
Annen kortsiktig gjeld		48 653
Sum kortsiktig gjeld	70 698	1 068 859
Sum gjeld	78 654 463	81 422 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	167 911 557	166 155 227



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Øvre Sogn Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 535





Velkommen til årsmøte i Øvre Sogn 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:

22. mai 2023 kl. 18:00, Det Røde huset, Gaustadveien 25.

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. Etablering av solcelleanlegg
8. Nedgravde søppelcontainere, forslag fra andelseier Bjørn Sletvold.
9. Etablering av rekkverk på flere gatestrekninger, forslag fra andelseier Anne Sofie Kristoffersen
10. Orienteringssak: Vedlikehold i nær framtid
11. Orienteringssak: Rikshospitalet - konsekvenser for oss
12. Orienteringssak: Det røde huset
13. Orienteringssak: Forsøk med blomstereng
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Sogn 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap 2022 Øvre Sogn Borettslag.pdf

2. OBOS gir tilbake.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 215 000 iht budsjett 2023.

Dette er i samsvar med snittet i OBOS.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.

Sak 7

Etablering av solcelleanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har vurdert muligheten for å etablere solceller på garasjetaket. Taket er en horisontal flate uten andre installasjoner og i henhold til Oslo Kommunes solkart vil den være en svært egnet flate for en slik installasjon.

Vi har i september sist år mottatt tilbud på ca. 2,5mNOK som vil gi omkring 90.000kwh produksjon fordelt på 300 paneler på taket. Dette er vesentlig mer enn vi bruker i garasjen pr. nå, men det blir stadig flere og flere elbiler i borettslaget.

Størst produsert effekt vil primært være i dagtimene, hvor det i mindre grad vil nyttiggjøre el-bilene, men overskuddsenergi vil vi kunne selge ut på strømmettet.

Det er kommet regelendringer som gir borettslag mulighet for å flytte strøm mellom ulike enheter, men denne er i liten grad aktuell for ØSBL ettersom vi ikke har særlig andel felles energibruk (felles varmeproduksjon, kjøling fellesfasiliteter etc.).

Styret har utarbeidet enkle beregninger som antyder en nedbetalingstid på ca. 16 år før investeringen er tilbakebetalt. Det er da ikke tatt høyde for evt. støtteordninger. Et solcelleanlegg har forventet levetid på 30 år.

Det er aktuelt å innhente flere ulike støtteordninger, bl.a. Oslo Kommunes Solcelletilskud (35% av investering), Grønt Obos m.fl.

Med full aksept på støttemidler vil nedbetalingstiden være på 10 år eller mindre. Etter dette vil strømproduksjonen utelukkende være en inntekt for borettslaget. Forventet inntekt på solgt strøm vil avhenge av markedsprisen. Eksempelvis vil priser tilsvarende 2022 gi inntekt på om lag 180.000,- pr. år (snitt 2 kroner/kwh), mens priser tilsvarende 2021 vil gi om lag 60.000,- i inntekt. Basert på disse prisene og som et svært forenklet regnestykke vil anlegget kunne gi borettslaget inntekter på mellom 1.2 mnok og 3.6 mnok over en periode på 20 år.

Se saksbeskrivelse i sin helhet med illustrasjon mot slutten av innkallingen.

Styrets innstilling



Styret innstiller derfor for generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å gjennomføre etablering av solcelleanlegg med en forventet totalomkostning på inntil 3,0 mNOK.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å gjennomføre etablering av solcelleanlegg med en forventet totalomkostning på inntil 3,0 mNOK.

Vedlegg

3. Vedlegg sak 7 Etablering av solceller.pdf

Sak 8

Nedgravde søppelcontainere, forslag fra andelseier Bjørn Sletvold.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplever at søppelhusene fungerer dårlig. Mye søppel havner utenfor containerne og det tiltrekkes sikkert skadedyr/rotter. Flere avfallscontainere er sprukket og noen endatil med hull i bunnen. Og det er luktproblemer på sommeren.

Jeg ber derfor om at årsmøtet ber styret om å undersøke mulighetene for å installere nedgravde/delvis nedgravde avfallsbeholdere i borettslaget. Disse kan være lettere tilgjengelige og sørge for sikrere og mer hygienisk avfallshåndtering og avfallssortering. Søppelhusene slik de står kan gjenbrukes feks til sykkel- eller barnevognsparkering eller verksted, eller annet.

Dersom saken gir styret fullmakt til å etablere nedgravde søppelcontainere, kan dette kreve 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å undersøke mulighetene for å installere nedgravde/delvis nedgravde avfallsbeholdere i borettslaget

Sak 9

Etablering av rekkverk på flere gatestrekninger, forslag fra andelseier Anne Sofie Kristoffersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tryggere vinter! Rekkverk og flere gruskasser.



Seniorgruppa i borettslaget ønsker at det skal bli tryggere å bevege seg til fots for alle beboere og gjester. Periodene med værskifter med glatte veier og gangveier har vært mange de siste årene og flere er varslet, og er ikke bare et problem for vår aldersgruppe. Mange har falt, og flere har pådratt seg langvarige skader.

Rekkverk:

Førsteprioritet: Enkelt eller dobbelt rørrykkverk på en side; (Kee Klamp), fra veien mellom Gaustadveien 255 og 259 og til eksisterende rekkverk ved Solhagan, veien mellom kolonihagene. Svært glatt i hele vinter. Gangsti fra 143 til 259 bør gjøres bredere og gruses for å bli mer brukbar for bl.a. barnevogner om vinteren.

Annenprioritet: Rekkverk på en side. - Vestveien fra parkeringsplassen ned til Gaustadveien 35/189. - Fra Midtveien og til Gaustadveien 265 mot Østveien. - Østveien Gaustadveien 261/265 og ned til 255. - Bakken ned ved Gaustadveien 103.- (Kee Klamp eller penere rekkverk, bilder kan legges fram, kartreferanse, søk på adresse norgeskart.no)

Grus/sandkasser: Flere sand/gruskasser med øser/spader, i dag er det 3, bl.a. ingen i Østveien. Minst det dobbelte trengs. I vinter har folk tatt ansvar og strødd fra de kassene som er.

Mvh for

Seniorsamling (i apriltreff, 20 stk.)

Anne Sofie Kristoffersen G-

Styrets innstilling

Styret støtter ikke selve forslag til vedtak, men har startet arbeidet med oppfølging av de ulike tiltakene.

Forslag til vedtak

Etablering av rekkverk iht forslagene første og annenprioritet samt flere gruskasser.

Sak 10

Orienteringssak: Vedlikehold i nær framtid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Hva er planene for utbedring og vedlikehold av bygningsmassen?
- Hvordan ser økonomien ut i forhold til et vedlikeholdsløft?



- Hvordan løser vi prekære vedlikeholdsbehov?

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 11

Orienteringssak: Rikshospitalet - konsekvenser for oss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kort referat fra orienteringsmøte 29. mars på Gaustad sykehus.
Konsekvensen for oss. Tidsforløp.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 12

Orienteringssak: Det røde huset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilken ressurs utgjør Det Røde Huset for oss?
Kan vi utnytte dette bedre? Mer samarbeid med borettslag i nærheten?

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 13

Orienteringssak: Forsøk med blomstereng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Hvorfor gjør vi det?
- Hvilke områder er valgt ut?
- Hva kan vi forvente og hvor mye arbeid er det?



Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling som vedlegg mot slutten av innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truls Zeiner-Henriksen

Valg av 4 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Haakon Gilje Aarseth
- Karl Aksel Festø
- Kathrine Tuen Aase
- Terje Grytbakk

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Terje Lassen
- Trygve Grøvdal



Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Se valgkomiteens innstilling som vedlegg i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Truls Zeiner-Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Haakon Gilje Aarseth

Sak 16

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christian Jordal
- Merethe Thommesen Skjellvik
- Sølvi Mausehagen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truels Zeiner-Henriksen	Gaustadveien 143
Styremedlem	Haakon Gilje Aarseth	Gaustadveien 157
Styremedlem	Karl Aksel Festø	Gaustadveien 115
Styremedlem	Guro Hattestad	Gaustadveien 167
Styremedlem	Terje Lassen	Gaustadveien 251
Varamedlem	Trygve Grøvdal	Gaustadveien 179
Varamedlem	Astrid Louise Kvale	Gaustadveien 233
Varamedlem	Hilde Salvesen	Gaustadveien 249

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Truels Zeiner-Henriksen Gaustadveien 143

Varadelegert

Haakon Gilje Aarseth Gaustadveien 157

Valgkomiteen

Roar Bamle	Gaustadveien 173
Christian Jordal	Gaustadveien 37
Sølvi Mausethagen	Gaustadveien 213

Kontaktinformasjon

Styret

For å komme i kontakt med styret anbefales mailen: ovresogn@styrerommet.no

Som informasjonskanaler til beboerne brukes Vibbo: vibbo.no/ovre-sogn og Facebook-gruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag". Vi oppfordrer alle beboerne til å registrere seg på Vibbo og bli medlem av Facebook-gruppen. Man får enkelt tilgang til Vibbo ved å laste ned appen eller gå inn på vibbo.no. Gjennom Vibbo kan man delta digitalt på årsmøtet og motta varsel på SMS/mail når viktig informasjon legges ut.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Sogn Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Øvre Sogn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984431, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 49/ 21, 26 og 27



Første innflytting skjedde i 1988. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 46 290 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.

Øvre Sogn Borettslag har innenfor 2022 ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS VIRKSOMHET 2022/23

Innledning/sammendrag

Perioden har vært preget av lavere aktivitet etter 5-6 hektiske år med mye vedlikehold og store bygningsmessige utbedringer. Noen nye skader er oppdaget og utbedret. Arbeidet med trekantvinduer pågår fremdeles. Garasjen har hatt noen skader som er utbedret.

Den største framtidige oppgaven for styret vil være maling og vedlikehold av husene, og styret planlegger for at dette gjennomføres innen få år.

Finansiell status

Styret har valgt å øke husleien med 4,5% for å dekke forventede prisøkninger. Etter hvert som bygningsmassen eldes, vil vi kunne forvente noe høyere vedlikeholdskostnader. Dersom nye, større vedlikeholdsprosjekter settes i gang, vil vi kunne forvente noe husleieøkning. Kassakreditten på 3 millioner er avviklet.

Byggesaker

Generelt er byggeaktiviteten i borettslaget vesentlig mindre enn sammenlignet med perioden hvor vedlikeholdsprosjektet pågikk i borettslaget.

Styret har behandlet i alt fem innkomne saker. Tilsvarende som i fjor omhandlet en av byggesøknadene innsetting av dør istedenfor vindu (fransk balkong) i ark, altså ikke i tråd med vedtektene og ble dermed henvist til generalforsamlingen for eventuell avgjørelse der. Utover denne har alle søknadene vært i henhold til vedtektene, enten mht. arbeider på rådighetsområdet (levegg, plattning m.m) eller i tråd med listen over godkjente utbygginger i ØSBL og også uten merknader fra naboer.

De første to trekantvinduene med ny aluminiumskarm settes inn i løpet av våren 23. Dette er et forsøk på å lage en mer holdbar løsning på trekantvinduene i borettslaget. Disse har vært kilde til råteskader flere steder og det har derfor vært viktig for styret å finne en løsning som virker mer solid og holdbar.

Tilsvarende har styret igangsatt utbedring av en av enhetene hvor det på et opprinnelig skrått tak er etablert et takoppstikk (karnapp). Etableringen er av eldre årgang. Det viser seg at det ved etablering ikke har vært gjort tilstrekkelig tetting i overgangen mellom tak og ny oppstikksvegg og dette har ført til skader på bygning og klimaskille. Styret er nå oppmerksom på problemet og vil følge opp dette ved eventuelle nye slike etableringer.

Styret benytter i all vesentlighet epostadresse som ble opprettet i 2021 for samling og behandling av byggesaker (ovresognborettslag@gmail.com). Dette samler korrespondanse om hvert enkelt hus på ett oversiktlig sted og gir på den måten bedre kontroll på historikk omkring byggesaker og vedlikehold knyttet til hver enkelt enhet.

Ballbingen

Har fått nytt kunstgress og belysning.

TV og nett

Vi har fått tilbud om fibertilknytning, men valgt å reforhandle avtalen med Telia og fått et godt tilbud hos dem.

Helse, miljø og sikkerhet

Garasjeporter, vindeltrapper, lekeapparater, det røde huset og ballbingen er sjekket og noen utbedringer er foretatt.

I løpet av våren 2023 skal det gjennomføres en sjekk og utskift av røykvarslere og brannslukkningsapparater / slangeslukkere.

Høsten 22 gjennomførte «Lekeplasskontrollen» befaring av lekeapparatene og leverte en rapport med feil og mangler. De feilene som kan ha størst konsekvens vil bli utbedret på vårdugnaden 23 eller av fagkyndige.

Pipebrann: Det har vært pipebrann i G123 og vi har vært i kontakt med kommunen for å framskynde tilsyn av feier. Vi er blitt lovet at feier skal komme om ikke lenge.

Uteområdene og dugnad

Gressklipping blir utført av Renservice AS etter klippe kart definert av styret. Brøyting og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet.

Det er gjennomført høstdugnad og vårdugnad, begge med godt oppmøte.

Det Røde huset

Utleie av det Røde huset tok seg opp i 2022/2023 etter koronapandemien. Det var i snitt utleid for fem korttidsleier og to døgn pr. mnd. i perioden august 2022 – april 2023. Huset kan med fordel benyttes enda mer. Utleieprisen har ligget fast de siste tre årene og vurderes økt noe i kommende periode. Andre etasje har 2 gjestesenger forbeholdt beboere i ØSBL som kan leie dette til reserve overnatting ved besøk av familie og venner. Dette tilbudet har bare i begrenset grad blitt benyttet (2 overnattinger i perioden).

Booking av er lagt over til Vibbo, enkelt for de av oss som er interne, men har vist seg mindre brukervennlig for øvrige leietagere som ikke er tilknyttet Vibbo-ØSBL. Vi jobber med OBOS for å få systemet til å fungere også for eksterne leietakere.



Informasjon til beboerne

Som informasjonskanaler til beboerne brukes Vibbo og Facebook-gruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag". Vi oppfordrer alle beboerne til å registrere seg på Vibbo og bli medlem av Facebook-gruppen. For å komme i kontakt med styret anbefales mailen: ovresogn@styrerrommet.no.

Man får enkelt tilgang til Vibbo ved å laste ned appen eller gå inn på vibbo.no. Gjennom Vibbo kan man delta digitalt på årsmøtet og motta varsel på SMS/mail når viktig informasjon legges ut.

Velferdstiltak

Julerettening: I 2022 ble det igjen den tradisjonsrike julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Takk til Emmy som også i år stod for arrangementet.

Svømming: Lørdagssvømmingen ved Norges Idrettshøyskole har vært gjennomført, kalender ligger på Vibbo.

Styrets møter

Styret har hatt 11 styremøter i 2022/2023 siden forrige generalforsamling.

Forholdet til ikke-personlige andelseiere

Borettslaget har 1 juridisk andelseier. Det er Oslo Kommune. Ungbo administrerer bruken av boligen, som nå bebos av unge med innvandrerbakgrunn.

Nye andelseiere og bruksoverlating

Siden forrige årsmøte er det 6 boliger som har skiftet eier. Det er ingen boliger som er registrert med bruksoverlating.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 1 152 548 høyere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak etterskuddsvis innkreving av eiendomsskatt på kr 962 460.

Videre lå ikke tilbakeføring av ladestrøm på kr 168 768 i budsjett 2022, samt at andre inntekter som primært er utleie av røde huset ga inntekter på kr 21 400 over budsjett. Borettslaget fikk også midler fra 'OBOS gir tilbake' på kr 59 000, for arbeid med ballbinge.

Driftskostnadene er kr 224 963 lavere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak differansen på drift og vedlikehold, samt tilbakeføring av kommunale avgifter for vann og avløp fra perioden 2009 til 2021, på kr 839 227 med renter på kr 98 932.

Finanskostnader er kr 90 288 høyere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak renteøkninger.

Finansinntekter ligger ikke i budsjett, men gjelder kundeutbytte fra Gjensidige, samt renter på tilbakeføring av for mye betalte kommunale avgifter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinær drift og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Sogn Borettslag.

Lån

Øvre Sogn Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har per 14.03.23 flytende rente på 4,4%, månedlige terminer og løper fram til 30.06.29.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% iht brev til styret av 30.11.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Sogn Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
18 av 33 Årsrapport med årsregnskap 2022 Øvre Sogn Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-323 632	-1 804 319	-323 632	2 303 721
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 524 624	3 402 707	3 413 330	2 917 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 896 638	-1 922 020	-1 946 000	-1 881 000
Innsk. øremerk. bankkto	-633	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 627 353	1 480 687	1 467 330	1 036 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 303 720	-323 632	1 143 698	3 339 821

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 374 419	745 227
Kortsiktig gjeld	-70 698	-1 068 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 303 721	-323 632



ØVRE SOGN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 683 380	8 442 092	7 721 000	7 978 000
Ladeinntekter EL-bil		168 768	75 282	0	190 000
Andre anlegg		0	18 900	0	0
Andre inntekter	3	81 400	101 036	60 000	140 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 933 548	8 637 310	7 781 000	8 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-33 135	-49 420	-28 200
Styrehonorar	5	-199 999	-200 000	-200 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-8 510	-7 800	-10 000
Andre honorarer		0	-35 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-158 160	-154 300	-158 200	-165 000
Konsulenthonorar	7	-4 546	-3 219	-15 000	-10 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-505 658	-807 122	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-627 835	-553 119	-623 000	-687 000
Kommunale avgifter	9	-1 437 663	-2 120 167	-1 270 650	-1 437 100
Andre anlegg	10	3 337	-24 613	-40 000	-40 000
Energi/fyring		-209 902	-146 098	-130 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-535 234	-489 624	-510 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-405 248	-318 712	-340 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 142 707	-4 917 221	-4 367 670	-4 756 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 790 841	3 720 089	3 413 330	3 551 100
DRIFTSRESULTAT		4 790 841	3 720 089	3 413 330	3 551 100
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	174 071	69 033	0	0
Finanskostnader	13	-440 288	-386 415	-350 000	-634 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-266 217	-317 382	-350 000	-634 000
ÅRSRESULTAT		4 524 624	3 402 707	3 063 330	2 917 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 524 624	3 402 707		



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	149 541 730	149 541 730
Tomt		15 868 270	15 868 270
Miljøbankkonto, øremerket		127 139	0
SUM ANLEGGSMIDLER		165 537 139	165 410 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		829 593	744 001
Driftskonto OBOS-banken		537 190	
Sparekonto OBOS-banken		1 007 636	1 226
SUM OMLØPSMIDLER		2 374 419	745 227
SUM EIENDELER		167 911 558	166 155 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital		89 245 294	84 720 670
SUM EGENKAPITAL		89 257 094	84 732 470
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 639 660	15 536 298
Borettsinnskudd	16	64 817 600	64 817 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	126 506	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 583 766	80 353 898
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 597	39 436
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000 AVSLUTTET)		0	979 152
Påløpte renter		3 101	1 618
Annen kortsiktig gjeld		0	48 653
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 698	1 068 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 911 558	166 155 227
Pantstillelse	18	88 383 200	88 383 200
Garantiansvar		0	0



12

Øvre Sogn Borettslag

Oslo, 13.04.2023
Styret i Øvre Sogn Borettslag

Truels Zeiner-Henriksen/s/

Haakon Gilje Aarseth/s/

Karl Aksel Festø/s/

Guro Hattestad/s/

Terje Lassen/s/

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 395 648
Eiendomsskatt	962 460
Leietillegg påbygg	325 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 683 380

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

OBOS Gir tilbake	59 000
Leie felleslokale	22 400
SUM ANDRE INNETEKTER	81 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 199 999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 899, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 546
SUM KONSULENTHONORAR	-4 546

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 664
Drift/vedlikehold VVS	-16 736
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 352
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 271
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-25 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-505 658

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-970 377
Vann- og avløpsavgift	-62 019
Feieavgift	-21 589
Renovasjonsavgift	-383 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 437 663

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Elektrisk energi	3 337
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	3 337

SUM ANDRE ANLEGG**3 337****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 770
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 487
Driftsmateriell	-6 200
Snørydding	-121 515
Gressklipping	-110 623
Andre fremmede tjenester	-21 500
Trykksaker	-84
Andre kostnader tillitsvalgte	-899



Andre kontorkostnader	-7 357
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-99 870
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-405 248

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 043
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 697
Andre renteinntekter (Oslo Kemner)	98 932
SUM FINANSINNEKTER	174 071

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-409 264
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 024
SUM FINANSKOSTNADER	-440 288

NOTE: 14**BYGNINGER**

	149 541
Tilgang 1990	730
SUM BYGNINGER	149 541

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.49/bnr.21 M. flere

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000
Delutbetalinger	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	4 463 702
Nedbetalt i år	1 896 638
	-13 639 660
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 639 660

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-67 717 600
Korrigerings	2 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-64 817 600

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-126 506
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-126 506

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	64 817 600
Pantelån	13 639 660
TOTALT	78 457 260

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	149 541
Bygninger	730
Tomt	15 868 270
TOTALT	165 410 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82074279. 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Ballbinge rehabilitert	Nytt dekke og lys
2019 - 2021	Ferdigstillelse av utskiftning av takvinduer/ytterdører/boddører Etablering av bedre lufting av fasadekledning	
	Etablering av nytt ladeanlegg i P-hus.	Ladeanlegg skalert til 120 plasser, i første omgang installert 48 ladere inne og 4 ute.
2018	Utskiftning takvinduer/ytterdører/boddør	I tillegg utbedring av større omfang av råteskader i tilknytning til utskiftningsarbeidene
2017	Sikring av verandaer	
2016	Brannsikring	
2016	Tetting av tak rundt ventilasjonspiper	
2016	Drenering/rehabilitering kjeller 181-189	
2016	Isolering 161-165 og 213 og 215	
2015	Løpende vedlikehold på husene	



2015	Nytt elektrisk anlegg P-huset	Med 12 ladeplasser i P-huset og 4 ladeplasser ute
2014	Total rehabilitering av P-huset	(unntatt elektrisk anlegg)
2013	Grøntområdene	
2012	Utskifting av garasjeport	
2011	Maling av hus.	
2010	Maling av hus	
2009	Maling av hus	Maling og utvendig reparasjon av bebyggelsen. Utskifting av punkterte knekkvinduer i D-hus. Sliping og lakkering av gulv i "Det Røde Huset"
2008	Asfaltering, ballbinge, garasjehus	Asfaltering av deler av borettslagets internveier. Utvendig kontroll av boligmassen og igangsetting av nødvendig utvendig vedlikehold. Kontroll av garasjehus. Ny ballbinge.
2007	Knekkvinduene i D-hus	Videreføring av kontroll/rehabilitering av knekk-vinduer i D-husene, samt utbedring av følgeskader.
2006	D-husene	Startet rehabilitering/skifting av vinduer i D-husene
2005	Grøntområdene	
2004	Brannsikring	
2003	Garasjeporter	
2002	Maling/vedlikehold av fasadene	



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

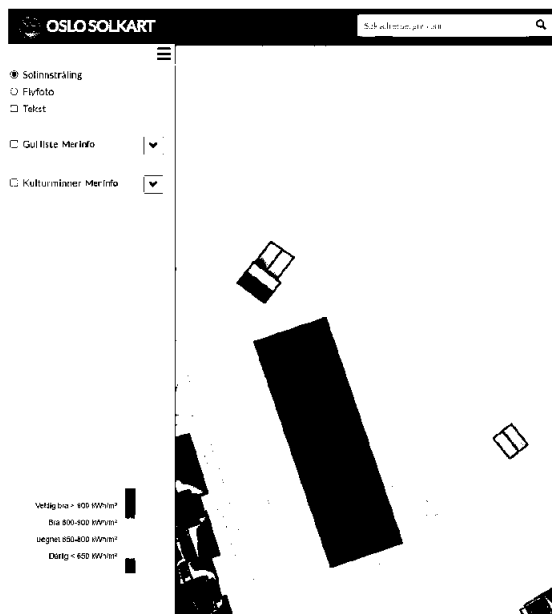
Vedlegg 2

30 av 33

OBOS gir tilbake.pdf

Sak 7. Vedlegg med illustrasjon.

Styret har vurdert muligheten for å etablere solceller på garasjetaket. Taket er en horisontal flate uten andre installasjoner og i henhold til Oslo Kommunes solkart vil den være en svært egnet flate for en slik installasjon.



Vi har i september sist år mottatt tilbud på ca. 2,5mNOK som vil gi omkring 90.000kwh produksjon fordelt på 300 paneler på taket. Dette er vesentlig mer enn vi bruker i garasjen pr. nå, men det blir stadig flere og flere elbiler i borettslaget.

Størst produsert effekt vil primært være i dagtimene, hvor det i mindre grad vil nyttiggjøre el-bilene, men overskuddsenergi vil vi kunne selge ut på strømmettet.

Det er kommet regelendringer som gir borettslag mulighet for å flytte strøm mellom ulike enheter, men denne er i liten grad aktuell for ØSBL ettersom vi ikke har særlig andel felles energibruk (felles varmeproduksjon, kjøling fellesfasiliteter etc.).

Styret har utarbeidet enkle beregninger som antyder en nedbetalingstid på ca. 16 år før investeringen er tilbakebetalt. Det er da ikke tatt høyde for evt. støtteordninger. Et solcelleanlegg har forventet levetid på 30 år.

Det er aktuelt å innhente flere ulike støtteordninger, bl.a. Oslo Kommunes Solcelletilskud (35% av investering), Grønt Obos m.fl.

Med full aksept på støttemidler vil nedbetalingstiden være på 10 år eller mindre. Etter dette vil strømproduksjonen utelukkende være en inntekt for borettslaget. Forventet inntekt på solgt strøm vil avhenge av markedsprisen. Eksempelvis vil priser tilsvarende 2022 gi inntekt på om lag 180.000,- pr. år (snitt 2 kroner/kwh), mens priser tilsvarende 2021 vil gi om lag 60.000,- i inntekt. Basert på disse prisene og som et svært forenklet regnestykke vil anlegget kunne gi borettslaget inntekter på mellom 1.2 mnok og 3.6 mnok over en periode på 20 år.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 535 **Selskapsnavn:** Øvre Sogn 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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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