



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 178 308	2 349 206
Sum inntekter		2 178 308	2 349 206
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 405	65 405
Annen driftskostnad		1 549 215	1 409 329
Sum kostnader		1 717 310	1 577 424
Driftsresultat		460 998	771 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 930	6 703
Sum finansinntekter		2 930	6 703
Annen finanskostnad		60 317	86 001
Sum finanskostnader		60 317	86 001
Netto finans		-57 387	-79 298
Ordinært resultat før skattekostnad		403 611	692 484
Ordinært resultat etter skattekostnad		403 611	692 484
Årsresultat		403 611	692 484
Totalresultat		403 611	692 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 611	692 484
Sum overføringer og disponeringer		403 611	692 484



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		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 404	130 809
Sum varige driftsmidler		29 595 404	29 660 809
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		29 595 904	29 661 309
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 788
Andre fordringer		46 500	43 082
Sum fordringer		46 500	48 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 759	1 994 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 759	1 994 045
Sum omløpsmidler		1 669 259	2 042 915
SUM EIENDELER		31 265 164	31 704 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 681 304	21 277 692
Sum opptjent egenkapital		21 681 304	21 277 692
Sum egenkapital		21 684 304	21 280 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 846 846	3 397 359
Øvrig langsiktig gjeld		6 655 000	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 501 846	10 052 359
Sum langsiktig gjeld		9 501 846	10 052 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		335	163 437
Leverandørgjeld		78 679	206 789
Annen kortsiktig gjeld			947
Sum kortsiktig gjeld		79 014	371 173
Sum gjeld		9 580 860	10 423 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 265 164	31 704 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412678

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 117 070
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆTREHJØRNET 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 178 308	2 349 206
Sum inntekter		2 178 308	2 349 206
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 405	65 405
Annen driftskostnad		1 549 215	1 409 329
Sum kostnader		1 717 310	1 577 424
Driftsresultat		460 998	771 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 930	6 703
Sum finansinntekter		2 930	6 703
Annen finanskostnad		60 317	86 001
Sum finanskostnader		60 317	86 001
Netto finans		-57 387	-79 298
Ordinært resultat før skattekostnad		403 611	692 484
Ordinært resultat etter skattekostnad		403 611	692 484
Årsresultat		403 611	692 484
Totalresultat		403 611	692 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 611	692 484
Sum overføringer og disponeringer		403 611	692 484



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET 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		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 404	130 809
Sum varige driftsmidler		29 595 404	29 660 809
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		29 595 904	29 661 309
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 788
Andre fordringer		46 500	43 082
Sum fordringer		46 500	48 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 759	1 994 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 759	1 994 045
Sum omløpsmidler		1 669 259	2 042 915
SUM EIENDELER		31 265 164	31 704 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 681 304	21 277 692
Sum opptjent egenkapital	21 681 304	21 277 692
Sum egenkapital	21 684 304	21 280 692
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 846 846	3 397 359
Øvrig langsiktig gjeld	6 655 000	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 501 846	10 052 359
Sum langsiktig gjeld	9 501 846	10 052 359
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	335	163 437
Leverandørgjeld	78 679	206 789
Annen kortsiktig gjeld		947
Sum kortsiktig gjeld	79 014	371 173
Sum gjeld	9 580 860	10 423 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 265 164	31 704 224



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET 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

Sætrehjørnet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 18. mai 2022

Selskapsnummer: 201





Velkommen til årsmøte i Sætrehjørnet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/201>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av styre
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Som valgkomité 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Sætrehjørnet Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Kjell Karlsen og Turi Strømberg.

Forslag til vedtak

Kjell Karlsen og Turi Strømberg er valgt.

Sak 3

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 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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 til vedtak

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»



Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Dybos
- Torstein Salomonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Albertsen
- Eirik Lyngvi

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen Sætrehjørnet Brl 2022.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karl Müller

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lasse Stølen Kvalheim



Sak 8

Som valgkomité 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Manjana Jankovska Kvalheim, Bjørn Erik Dahl og Toril Bjørndal Haug.

Forslag til vedtak

Manjana Jankovska Kvalheim, Bjørn Erik Dahl og Toril Bjørndal Haug er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Müller	Østerdalsgata 2 A
Styremedlem	Astrid Dybos	Østerdalsgata 2 B
Styremedlem	Lasse Stølen Kvalheim	Østerdalsgata 2 A
Styremedlem	Torstein Salomonsen	Østerdalsgata 2 B
Varamedlem	Eirik Lyngvi	Østerdalsgata 2 A
Varamedlem	Line Nateland	Østerdalsgata 2 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karl Müller Østerdalsgata 2 A

Varadelegert

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sætrehjørnet Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

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

Østerdalsgt 2 A-C

Gårds- og bruksnummer:
232 401

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten, kjøpt i 1990 er på 1 036 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.

Sætrehjørnet Borettslag har ingen ansatte.

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.



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 2 178 308.

Dette er lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 717 310.

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

Resultat

Årets resultat på kr 403 245 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 1 590 245 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.

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 7 496 469 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasadesystem, vinduer, balkong og leilighetsdører.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 586. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sætrehjørnet Borettslag.

Lån

Sætrehjørnet Borettslag har ett lån.

Borettslaget har ett annuitetslån i OBOS til en flytende rentesats 2,4 %.

Borettslaget har inngått IN-avtale på lånet i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på 69 616.

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.

Rehabilitering av borettslagets bygning ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i oktober og styret fikk fullmakt til å ta opp et annuitetslån på kr. 6.000.000 som nedbetales over 30 år.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader, på tross av låneopptaket, redusere borettslagets disponible midler. Styret mener at felleskostnadene bør økes med 15% fra 1.juli 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sætrehjørnet 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 regnskapsskikk 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 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sætrehjørnet Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

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.		1 671 742	1 734 651	1 671 742	1 590 245
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		403 611	692 484	211 171	570 674
Andre anlegg	14		-196 214		
Tilbakeføring av avskrivning	14	65 405	65 405	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån 2008	18	-550 513	-624 584	-711 000	-144 000
Fradrag for avdrag langs. Lån 2022					-115 617
Fradrag rehab. kostnader 2022					-7 496 469
Låneopptak					6 000 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-81 497	-62 909	-499 829	1 185 412
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 590 245	1 671 742	1 171 913	404 833
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 669 259	2 042 915		
Kortsiktig gjeld		-79 014	-371 173		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 590 245	1 671 742		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		610 830	783 504	774 048	772 764
Innkrevde felleskostnader	2	1 538 194	1 470 432	1 516 952	1 664 236
Innbetalinger		0	14 034	0	0
Andre inntekter	3	29 284	81 237	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 178 308	2 349 206	2 291 000	2 437 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-65 405	-65 405	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 400	-5 245	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-67 915	-66 260	-68 247	-71 000
Konsulenthonorar	7	-143 587	-6 930	-15 000	-25 000
Kontingenter		-6 800	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-374 915	-500 640	-1 002 500	-7 498 969
Forsikringer		-126 489	-119 067	-123 300	-131 000
Kommunale avgifter	9	-314 867	-307 865	-305 918	-316 220
Energi/fyring		-242 092	-124 259	-120 000	-199 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 009	-166 122	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-97 140	-106 941	-95 474	-95 474
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 717 310	-1 577 424	-2 015 129	-8 621 353
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		460 998	771 782	275 871	-6 184 353
DRIFTSRESULTAT		460 998	771 782	275 871	-6 184 353
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 930	6 703	0	0
Finanskostnader	12	-60 317	-86 001	-64 700	-57 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 387	-79 298	-64 700	-57 700
ÅRSRESULTAT		403 611	692 484	211 171	-6 242 053
Overføringer:					
Til annen egenkapital		403 611	692 484		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 464 400	26 464 400
Tomt		3 065 600	3 065 600
Andre varige driftsmidler	14	65 404	130 809
Aksjer og andeler	15	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		29 595 904	29 661 309
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 788
Forskuddsbetalte kostnader		43 775	42 252
Andre kortsiktige fordringer	16	2 725	830
Driftskonto OBOS-banken		267 834	642 050
Sparekonto OBOS-banken		1 354 925	1 351 995
SUM OMLØPSMIDLER		1 669 259	2 042 915
SUM EIENDELER		31 265 164	31 704 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	17	21 681 304	21 277 692
SUM EGENKAPITAL		21 684 304	21 280 692
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 846 846	3 397 359
Borettsinnskudd	19	6 655 000	6 655 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 501 846	10 052 359
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 679	206 789
Påløpte renter		335	2 375



9

Sætrehjørnet Borettslag

Påløpte avdrag		0	161 062
Annen kortsiktig gjeld		0	947
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 014	371 173
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 265 164	31 704 224
<hr/>			
Pantstillelse	20	34 072 500	34 072 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022

Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Karl Müller /s/

Astrid Dybos /s/

Lasse Stølen Kvalheim /s/

Torstein Salomonsen /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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 329 362
Kapitalkost. lån 2	203 089
Kabel-tv- bredbånd	169 920
Forretningslokale	18 000
Dugnad	13 100
Eiendomsskatt	7 812
Kapitalkostnader på IN-lån	380 064
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 782
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 895
Overført til kapitalkostnader	-610 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 538 194

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	13 684
OBOS	15 000
Tilbakefør dugnadsgebyr	600
SUM ANDRE INNTEKTER	29 284

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 053
OBOS Prosjekt AS	-107 390
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 725
bar bakke landskapsarkitekter as	-11 419
SUM KONSULENTHONORAR	-143 587

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 071
Drift/vedlikehold VVS	-55 279
Drift/vedlikehold elektro	-85 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 027
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 525
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 900
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 804
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-374 915

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 820
Vann- og avløpsavgift	-195 828
Renovasjonsavgift	-111 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-314 867

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-10 154
Verktøy og redskaper	-5 497
Renhold ved firmaer	-57 450
Andre fremmede tjenester	-7 136
Andre kontorkostnader	-613
Telefon/bredbånd	-5 298
Telefon, annet	-7 135
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 140

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 930
SUM FINANSINNTEKTER	2 930

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 609
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 708
SUM FINANSKOSTNADER	-60 317

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1991	26 464 400
SUM BYGNINGER	26 464 400

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.232/bnr.401

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2020	196 214
Tidligere avskrevet	-65 405
Avskrevet i år	-65 405
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	65 404

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 725
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 725

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 003 062
Egenkapital fra IN tidligere år	3 238 754
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 560 512
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 681 304

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet



med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1991	-14 790 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 203 297	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	404 237	
Nedbetalt tidligere, IN	2 182 466	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		0

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 950 590	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	146 276	
Nedbetalt tidligere, IN	1 056 288	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-2 846 846

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 846 846**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-6 505 000
Korrigerings 1992	-150 000

SUM BORETTSINNSKUDD -6 655 000**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 655 000
Pantelån	2 846 846
Beregnete IN-forpliktelser	678 242



TOTALT	10 180 088
---------------	-------------------

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

Bygninger	26 464 400
Tomt	3 065 600
TOTALT	29 530 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2021 ble det avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet en rekke saker i forbindelse med verdibevarende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, herunder oppgradering av ladeanlegg for el-biler, utskiftning av akkumulatortank for varmtvann, rens av avløp og ventilasjon samt ferdigstilling av lede- og nøddlysanlegg. Styret har dessuten hatt løpende søkelys på gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet gjennom tilbudsinnhenting, evaluering og endelig godkjenning av kontrakt med totalentreprenør.

Det er avtalt fordeling av forvaltningsoppgaver mellom styrets medlemmer. Borettslagets driftsregnskap behandles jevnlig på styremøtene.

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.

Vaktmester

Styret innehar fortsatt en tilsyns-/vaktmesterrolle for å utføre enkelt ettersyn og vedlikehold. Dette er kun en begrenset tjeneste og beboere anmodes om å melde fra til styret dersom en oppdager uregelmessigheter.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsanlegg med 26 parkeringsplasser i kjelleren

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles ved henvendelse til styret.

Forsikring

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

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.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01** og **30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sætrehjørnet 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

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Elektro og vvs	Rens av avløpssystemet Rens av ventilasjonsanlegget Oppgradert ladeanlegg for el-bil
2020	Elektro	Oppgradering av nød- og ledelys.
2020	Fasade	Reparasjon av teglsteinsskader i fasaden.
2019 – 2020	Lekestativ	Nytt lekestativ i bakgården.
2019	Hovedtavle Belysning	Oppgradering av hovedtavle. Oppgradering til LED-belysning i fellesarealer.
2018- 2019	Ladeanlegg elbil	Etablert ladeanlegg til elbil i fellesgarasje.
2016	Maling	Maling av trappeopp ganger.
2016-2016	Nytt brannvarslingsanlegg	
2015	Rens ventilasjonsanlegg, avløpssystem	Rens av ventilasjonsanlegg Rens av avløpssystemet
2015	Utbedring av tak over toppleiligheter iC	Utbedring av tak over toppleiligheter i oppgang C
2013	Porttelefon, postkasser + dører gårdsrom	Nytt porttelefonanlegg. Nye oppgangsdører og port til gårdsrom. Nye postkasser.
2011	Rehabilitering heis oppgang A	Rehabilitering av heis oppgang A.
2011 - 2012	Varmtvannsberederanlegg oppgradert.	Oppgradering av varmtvannsberederanlegg
2010	Utbedring tak og bakgård.	
2009	Oppgradering av VVS-tekniske anlegg	Oppgradering av VVS-tekniske anlegg ble påbegynt.
2008	Rehabilitering bad og oppgrad. uteanlegg	Rehabilitering bad, rens av ventilasjonskanaler samt oppgradering av VVS-tekniske installasjoner og automatikk.
2007	Maling av vinduer og fasade	
2004	Vedlikehold av tak etter vannlekkasje	
2003	Oppført sykkel-bod	
2001	Rehabilitering av utenomhusarealet	



**0201 Sætrehjørnet Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Karl Müller
Adresse Østerdalsgata 2A.
E-postadresse mullerkarl51@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Eirik Lyngvi
Adresse Østerdalsgata 2A
E-postadresse elyngvi@yahoo.com
2. Navn: Andreas Albertsen
Adresse Østerdalsgata 2B
E-postadresse Andralbo@gmail.com
3. Navn:
Adresse
E-postadresse
4. Navn:
Adresse
E-postadresse

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Karl Müller
Adresse Østerdalsgata 2A.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lasse Stølen Kvalheim
Adresse Østerdalsgata 2A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Manjana Jankovska Kvalheim
Adresse Østerdalsgata 2A
E-postadresse manjana.kvalheim@gmail.com
Navn: Bjørn Erik Dahl
Adresse Østerdalsgata 2A
E-postadresse bedahl@gmail.com
Navn: Toril Bjørndal Haug
Adresse Østerdalsgata 2B
E-postadresse torilbh@gmail.com

F. Andre utvalg

Navn:
Adresse

Navn:
Adresse



Navn:.....

Adresse.....

Dato 28.02.22

I valgkomiteen for Sætrehjørnet Borettslag

Toril Bjørndal Hug

Manjana Jankovska Kvalheim

Bjørn Erik Dahl

.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.22

Selskapsnummer: 201 **Selskapsnavn:** Sætrehjørnet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjell Karlsen og Turi Strømberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

- For
 Mot

Sak 6 Valg av styre

Styremedlem (2 skal velges)

- Astrid Dybos
 Torstein Salomonsen

Varamedlem (2 skal velges)

- Andreas Albertsen
 Eirik Lyngvi

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Karl Müller

Varadelegat (1 skal velges)

- Lasse Stølen Kvalheim

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Som valgkomité 1 år

Manjana Jankovska Kvalheim, Bjørn Erik Dahl og Toril Bjørndal Haug er valgt

For

Mot

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.