



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 906 049	2 178 308
Sum inntekter		1 906 049	2 178 308
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 403	65 405
Annen driftskostnad		9 532 099	1 549 215
Sum kostnader		9 700 192	1 717 310
Driftsresultat		-7 794 143	460 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 330	2 930
Sum finansinntekter		5 330	2 930
Annen finanskostnad		239 449	60 317
Sum finanskostnader		239 449	60 317
Netto finans		-234 119	-57 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 028 262	403 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 028 262	403 611
Årsresultat		-8 028 262	403 611
Totalresultat		-8 028 262	403 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 028 262	403 611
Sum overføringer og disponeringer		-8 028 262	403 611



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		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	65 404
Sum varige driftsmidler		29 530 001	29 595 404
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 823	500
Sum anleggsmidler		29 562 825	29 595 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		58 870	46 500
Sum fordringer		58 905	46 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 485	1 622 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 485	1 622 759
Sum omløpsmidler		584 391	1 669 259
SUM EIENDELER		30 147 215	31 265 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		13 653 041	21 681 304
Sum opptjent egenkapital		13 653 041	21 681 304
Sum egenkapital		13 656 041	21 684 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 638 699	2 846 846
Øvrig langsiktig gjeld		6 687 162	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 325 861	9 501 846
Sum langsiktig gjeld		16 325 861	9 501 846
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 297	335
Leverandørgjeld		41 367	78 679
Annen kortsiktig gjeld		121 648	
Sum kortsiktig gjeld		165 313	79 014
Sum gjeld		16 491 174	9 580 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 147 215	31 265 164



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407973

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 117 070
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆTREHJØRNET 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 906 049	2 178 308
Sum inntekter		1 906 049	2 178 308
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 403	65 405
Annen driftskostnad		9 532 099	1 549 215
Sum kostnader		9 700 192	1 717 310
Driftsresultat		-7 794 143	460 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 330	2 930
Sum finansinntekter		5 330	2 930
Annen finanskostnad		239 449	60 317
Sum finanskostnader		239 449	60 317
Netto finans		-234 119	-57 387
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 028 262	403 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 028 262	403 611
Årsresultat		-8 028 262	403 611
Totalresultat		-8 028 262	403 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 028 262	403 611
Sum overføringer og disponeringer		-8 028 262	403 611



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET 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		29 530 000	29 530 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		65 404
Sum varige driftsmidler		29 530 001	29 595 404
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 823	500
Sum anleggsmidler		29 562 825	29 595 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		58 870	46 500
Sum fordringer		58 905	46 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 485	1 622 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 485	1 622 759
Sum omløpsmidler		584 391	1 669 259
SUM EIENDELER		30 147 215	31 265 164
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	13 653 041	21 681 304
Sum opptjent egenkapital	13 653 041	21 681 304
Sum egenkapital	13 656 041	21 684 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 638 699	2 846 846
Øvrig langsiktig gjeld	6 687 162	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 325 861	9 501 846
Sum langsiktig gjeld	16 325 861	9 501 846
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 297	335
Leverandørgjeld	41 367	78 679
Annen kortsiktig gjeld	121 648	
Sum kortsiktig gjeld	165 313	79 014
Sum gjeld	16 491 174	9 580 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 147 215	31 265 164



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET 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



Årsmøte 2023

Sætrehjørnet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 10. mai 2023

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 3. mai kl. 12:00 og lukker 10. mai kl. 12:00.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Sætrehjørnet 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.

Som møteleder foreslås borettslagets styreleder Karl Müller.

Forslag til vedtak

Karl Müller er valgt.

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

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 4

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 Sætrehjørnet Brl.pdf

Sak 5

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 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning). På lån nr. 9820.80.36130, pålydende kr 6 894 900.

Hva går ordningen ut på?



IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?



IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Sætrehjørnet Borettslag må betale pt. kr 25 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på lån nr. 9820.80.36130. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Müller

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse Stølen Kvalheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Albertsen
- Emil Taylor Bye

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lasse Stølen Kvalheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Astrid Dybos



Sak 9

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Müller	Østerdalsgata 2 A
Nestleder	Lasse Stølen Kvalheim	Østerdalsgata 2 A
Styremedlem	Astrid Dybos	Østerdalsgata 2 B
Styremedlem	Torstein Salomonsen	Østerdalsgata 2 B
Varamedlem	Andreas Albertsen	Østerdalsgata 2 B
Varamedlem	Eirik Lyngvi	Østerdalsgata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Karl Müller	Østerdalsgata 2 A
Varadelegert	
Lasse Stølen Kvalheim	Østerdalsgata 2 A

Valgkomiteen

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

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

Gårds- og bruksnummer:

232 401

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1990.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 1 906 049.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 9 700 192.

Resultat

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

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 256 400 til ordinær drift og 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 Sætrehjørnet Borettslag.

Lån

Sætrehjørnet Borettslag har to lån i OBOS Banken. Borettslaget har inngått IN-avtale på det ene lånet.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kr 72 536.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætrehjørnet 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
12 av 29 Årsrapport Sætrehjørnet Brl.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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 590 245	1 671 742	1 590 245	419 078
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 028 262	403 611	-6 242 053	112 399
Tilbakeføring av avskrivning	14 65 403	65 405	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 12 985 830	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 193 977	-550 513	-120 000	-271 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 171 167	-81 497	-6 362 053	-158 601
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	419 078	1 590 245	-4 771 808	260 477
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	584 391	1 669 259		
Kortsiktig gjeld	-165 313	-79 014		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	419 078	1 590 245		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		223 436	610 830	772 764	242 028
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 168	1 538 194	1 664 236	1 778 972
Andre inntekter	3	20 445	29 284	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 906 049	2 178 308	2 437 000	2 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger		-65 403	-65 405	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 400	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 615	-67 915	-71 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-12 210	-143 587	-25 000	-15 000
Kontingenter		-6 000	-6 800	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-8 400 255	-374 915	-7 498 969	-256 400
Forsikringer		-141 075	-126 489	-131 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-331 482	-314 867	-316 220	-366 000
Energi/fyring		-281 206	-242 092	-199 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 300	-169 009	-170 000	-189 500
Andre driftskostnader	10	-100 705	-97 140	-95 474	-73 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 700 192	-1 717 310	-8 621 353	-1 494 190
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-7 794 143	460 998	-6 184 353	526 810
DRIFTSRESULTAT		-7 794 143	460 998	-6 184 353	526 810
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 330	2 930	0	0
Finanskostnader	12	-239 449	-60 317	-57 700	-414 411
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-234 119	-57 387	-57 700	-414 411
ÅRSRESULTAT		-8 028 262	403 611	-6 242 053	112 399
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	403 611		
Fra annen egenkapital		-8 028 262	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 464 400	26 464 400
Tomt		3 065 600	3 065 600
Andre varige driftsmidler	14	1	65 404
Aksjer og andeler	15	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
SUM ANLEGGSMIDLER		29 562 825	29 595 904
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 000	43 775
Andre kortsiktige fordringer	16	7 870	2 725
Driftskonto OBOS-banken		142 334	267 834
Sparekonto OBOS-banken		383 151	1 354 925
SUM OMLØPSMIDLER		584 391	1 669 259
SUM EIENDELER		30 147 215	31 265 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	17	13 653 041	21 681 304
SUM EGENKAPITAL		13 656 041	21 684 304
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 638 699	2 846 846
Borettsinnskudd	19	6 655 000	6 655 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	32 162	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 325 861	9 501 846
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 367	78 679
Påløpte renter		2 297	335
Annen kortsiktig gjeld	21	121 648	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 313	79 014



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 147 215	31 265 164
Pantstillelse	22	34 072 500	34 072 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023
Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Karl Müller/s/

Astrid Dybos/s/

Torstein Salomonsen/s/

Lasse Stølen Kvalheim/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektsføres 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

1 440 492



Kapitalkost. lån 2	213 488
Kabel-tv- bredbånd	177 120
Dugnad	35 400
Forretningslokale	18 000
Eiendomsskatt	12 256
Avregning dugnad	-21 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 948
Overført til kapitalkostnader	-223 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	20 445
SUM ANDRE INNTEKTER	20 445

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 210
SUM KONSULENTHONORAR	-12 210

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, Konsulenthonorar byggeteknisk	-197 496
Oslo Entreprenør bedrift AS, Vindusrehabilitering	-7 983 261
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 180 758
Drift/vedlikehold bygninger	-28 622
Drift/vedlikehold VVS	-111 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 794
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 395



Kostnader dugnader	-7 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 400 255

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 271
Vann- og avløpsavgift	-208 510
Renovasjonsavgift	-110 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 482

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Renhold ved firmaer	-77 759
Andre fremmede tjenester	-7 414
Andre kontorkostnader	-1 082
Telefon/bredbånd	-5 952
Telefon, annet	-2 532
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 705

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 817
SUM FINANSINNTEKTER	5 330

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 522
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 753
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 174
SUM FINANSKOSTNADER	-239 449

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	-130 810
Avskrevet i år	-65 403
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 870

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 074 456
Egenkapital fra IN tidligere år	3 238 754
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 660 169
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 653 041

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****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 985 830
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	55.063
Restgjeld	-6 930 767

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken (IN lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2008	-6 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 096 866
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	138 914
Nedbetalt tidligere, IN	1 056 288
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-2 707 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 638 699

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**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-32 162

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Oslo Entreprenør bedrift AS, avsatt slutfaktura og kreditnota (bokført i 2023)	-121 648
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-121 648

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 655 000
Pantelån	9 638 699
Beregnete IN-forpliktelses	578 585
TOTALT	16 872 284

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post satrehjornet@styrerommet.no

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.

Styrets arbeid

I 2022 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har vært løpende orientert om fremdriften i rehabiliteringsprosjektet som omfattet utskiftning av alle vinduer, balkongdører, leilighetsdører og bygningsmassens fasadeplater. Styrets leder og nestleder har deltatt på alle bygge-møter med totalentreprenøren med bistand fra prosjektleder i OBOS Prosjekt AS. Under arbeidet ble det avdekket til dels store skader i betongen på balkonger som etter styrets mening var nødvendig å utbedre. Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 27.6. som vedtok å ta opp et lån på kr. 1.000.000 for å kunne gjennomføre utbedringstiltakene.

Vi har i 2022 avholdt ordinære vår- og høstdugnader med rimelig deltakelse. I tillegg ble det gjort en stor innsats fra noen engasjerte beboere med maling av samtlige balkongpaneler. Dette, sammen med nye fasadeplater, har gitt bygningsmassen et betydelig løft.

Styret har videreført arbeidet med verdibevarende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. I 2022 ble alle stoppekraner skiftet ut. Styret har videre besluttet tiltak for å ivareta el-sikkerheten i bygningsmassen og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Tiltakene gjennomføres i 2023.

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

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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 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.

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	Vinduer, fasade	Skiftet alle vinduer og balkongdører. Byttet alle fasadeplater og trelekter og forsterket bakenforliggende vindtetting. Utbedret betongskader på alle balkonger. Skiftet ut alle leilighetsdører.
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 trappeoppganger.
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	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 3.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Karl Müller er valgt.</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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på lån nr. 9820.80.36130. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot

Sak 7 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

Karl Müller

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lasse Stølen Kvalheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Albertsen

Emil Taylor Bye

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



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Lasse Stølen Kvalheim

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Astrid Dybos

Sak 9 Valgkomite for 1 år

Bjørn Erik Dahl, Manjana Jankovska Kvalheim 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.