



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 349 206	2 819 566
Sum inntekter		2 349 206	2 819 566
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	103 042
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 405	
Annen driftskostnad		1 409 329	1 089 604
Sum kostnader		1 577 424	1 192 647
Driftsresultat		771 782	1 626 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 703	11 977
Sum finansinntekter		6 703	11 977
Annen finanskostnad		86 001	118 027
Sum finanskostnader		86 001	118 027
Netto finans		-79 298	-106 050
Ordinært resultat før skattekostnad		692 484	1 520 870
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 484	1 520 870
Årsresultat		692 484	1 520 870
Totalresultat		692 484	1 520 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		692 484	1 520 870
Sum overføringer og disponeringer		692 484	1 520 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		130 809	
Sum varige driftsmidler		29 660 809	29 530 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		29 661 309	29 530 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 788	
Andre fordringer		43 082	237 312
Sum fordringer		48 870	237 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 994 045	1 893 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 994 045	1 893 727
Sum omløpsmidler		2 042 915	2 131 039
SUM EIENDELER		31 704 224	31 661 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		21 277 692	20 585 208
Sum opptjent egenkapital		21 277 692	20 585 208
Sum egenkapital		21 280 692	20 588 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 397 359	4 021 943
Øvrig langsiktig gjeld		6 655 000	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 052 359	10 676 943
Sum langsiktig gjeld		10 052 359	10 676 943
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 437	238 480
Leverandørgjeld		206 789	156 611
Annen kortsiktig gjeld		947	1 297
Sum kortsiktig gjeld		371 173	396 388
Sum gjeld		10 423 532	11 073 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 704 224	31 661 539



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421127

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 349 206	2 819 566
Sum inntekter		2 349 206	2 819 566
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	103 042
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 405	
Annen driftskostnad		1 409 329	1 089 604
Sum kostnader		1 577 424	1 192 647
Driftsresultat		771 782	1 626 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 703	11 977
Sum finansinntekter		6 703	11 977
Annen finanskostnad		86 001	118 027
Sum finanskostnader		86 001	118 027
Netto finans		-79 298	-106 050
Ordinært resultat før skattekostnad		692 484	1 520 870
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 484	1 520 870
Årsresultat		692 484	1 520 870
Totalresultat		692 484	1 520 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		692 484	1 520 870
Sum overføringer og disponeringer		692 484	1 520 870



Organisasjonsnr: 956 117 070
SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		130 809	
Sum varige driftsmidler		29 660 809	29 530 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		29 661 309	29 530 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 788	
Andre fordringer		43 082	237 312
Sum fordringer		48 870	237 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 994 045	1 893 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 994 045	1 893 727
Sum omløpsmidler		2 042 915	2 131 039
SUM EIENDELER		31 704 224	31 661 539

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	21 277 692	20 585 208
Sum opptjent egenkapital	21 277 692	20 585 208
Sum egenkapital	21 280 692	20 588 208
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 397 359	4 021 943
Øvrig langsiktig gjeld	6 655 000	6 655 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 052 359	10 676 943
Sum langsiktig gjeld	10 052 359	10 676 943
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 437	238 480
Leverandørgjeld	206 789	156 611
Annen kortsiktig gjeld	947	1 297
Sum kortsiktig gjeld	371 173	396 388
Sum gjeld	10 423 532	11 073 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 704 224	31 661 539



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sætrehjørnet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 30. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sætrehjørnet Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/201>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styre
6. Valg av valgkomite
7. Delegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Lasse Stølen Kvalheim

Astrid Dybos

Karl Müller

Torstein Salomonsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som protokollvitner til å signere protokollen etter endt Generalforsamling foreslås Astrid Dybos og Torstein Salomonsen.

Forslag til vedtak

Astrid Dybos og Torstein Salomonsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Stølen Kvalheim	Østerdalsgata 2 A
Styremedlem	Astrid Dybos	Østerdalsgata 2 B
Styremedlem	Karl Müller	Østerdalsgata 2 A
Styremedlem	Torstein Salomonsen	Østerdalsgata 2 B
Varamedlem	Vegard Standal Bakland	Haugeråsen 93
Varamedlem	Johanne Karen Hagen	Østerdalsgata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karl Müller Østerdalsgata 2 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Kristin Cecilie Mathisen Østerdalsgata 2 B
Katrine Gaustad Pettersen Østerdalsgata 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 349 206. Dette er kr 65 206 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av tilskudd for tilstandsvurdering Trinn 1 og lading av elbiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 577 424. Dette er kr 125 485 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og lavere drift/vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 692 484 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 31.12.2020 kr 1 671 742 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 002 500 til ordinært og større vedlikehold som omfatter bl.a. rens av ventilasjon og avløp, oppgradering av ventilasjonsanlegg, kontroller og utbedringer av det elektriske anlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 422. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sætrehjørnet Borettslag.

Lån

Sætrehjørnet Borettslag har to lån.

Borettslaget har ett annuitetslån i Husbanken til en flytende rentesats 0,8%.

Borettslaget har ett annuitetslån i OBOS til en flytende rentesats 1,98 %.

Borettslaget har inngått IN-avtale på lånet i Husbanken og lånet i OBOS.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er kr 67 916.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sætrehjørnet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
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



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 734 651	1 299 855	1 734 651	1 671 742
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		692 484	1 520 870	473 091	211 171
Andre anlegg	14	-196 214	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	65 405	-699 468	-683 000	-711 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-624 584	-386 606	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-62 909	434 796	-209 909	-499 829
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 671 742	1 734 651	1 524 742	1 171 913
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 042 915	2 131 039		
Kortsiktig gjeld		-371 173	-396 388		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 671 742	1 734 651		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		783 504	817 495	790 668	774 048
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 432	1 472 408	1 493 332	1 516 952
Innbetalinger		14 034	0	0	0
Andre inntekter	3	81 237	143 057	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 349 206	2 432 960	2 284 000	2 291 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-13 043	-13 200	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-65 405	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 245	-4 000	-5 500	-6 000
Andre honorarer		0	-2 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-66 260	-64 580	-66 259	-68 247
Konsulenthonorar	7	-6 930	-8 010	-15 000	-15 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-500 640	-146 157	-625 000	-1 002 500
Forsikringer		-119 067	-109 316	-110 000	-123 300
Kommunale avgifter	9	-307 865	-266 806	-282 150	-305 918
Energi/fyring		-124 259	-183 892	-200 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 122	-163 380	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-106 941	-134 963	-119 800	-95 474
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 577 424	-1 192 647	-1 702 909	-2 015 129
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		771 782	1 240 313	581 091	275 871
Innbetalt andel fellesgjeld		0	386 606	0	0
DRIFTSRESULTAT		771 782	1 626 919	581 091	275 871
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 703	11 977	0	0
Finanskostnader	12	-86 001	-118 027	-108 000	-64 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 298	-106 050	-108 000	-64 700
ÅRSRESULTAT		692 484	1 520 870	473 091	211 171
Overføringer:					
Til annen egenkapital		692 484	1 520 870		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 464 400	26 464 400
Tomt		3 065 600	3 065 600
Andre varige driftsmidler	14	130 809	0
Aksjer og andeler	15	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		29 661 309	29 530 500
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 788	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 252	160 598
Andre kortsiktige fordringer	16	830	76 715
Driftskonto OBOS-banken		642 050	548 211
Sparekonto OBOS-banken		1 351 995	1 345 516
SUM OMLØPSMIDLER		2 042 915	2 131 039
SUM EIENDELER		31 704 224	31 661 539
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	17	21 277 692	20 585 208
SUM EGENKAPITAL		21 280 692	20 588 208
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 397 359	4 021 943
Borettsinnskudd	19	6 655 000	6 655 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 052 359	10 676 943
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		206 789	156 611
Påløpte renter		2 375	8 710
Påløpte avdrag		161 062	229 770
Annen kortsiktig gjeld	20	947	1 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		371 173	396 388



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 704 224	31 661 539
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	34 072 500	34 072 500
Garantiansvar			

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Lasse Stølen Kvalheim/s/

Astrid Dybos/s/

Karl Müller/s/

Torstein Salomonsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 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	1 276 152
Kabel-tv- bredbånd	163 080
Dugnad	36 000
Forretningslokale	18 000
Avregning dugnad 2019	-22 800
Kapitalkostnader på IN-lån	573 059
Kapitalkostnader på IN-lån 2	210 794
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-439
Overført til kapitalkostnader	-783 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 470 432

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	7 237
Tilskudd Tilstandsvurdering trinn 1, Husbanken	74 000
SUM ANDRE INNTEKTER	81 237

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-6 930
SUM KONSULENTHONORAR	-6 930

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

Drift/vedlikehold bygninger	-297 932
Drift/vedlikehold VVS	-8 953
Drift/vedlikehold elektro	-24 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 360
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 363
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 284
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 690
Kostnader dugnader	-2 869
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-500 640

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 789
Vann- og avløpsavgift	-192 906
Renovasjonsavgift	-110 118
Kommunale avgifter	948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 865

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-5 731
Verktøy og redskaper	-3 644
Lyspærer og sikringer	-684
Renhold ved firmaer	-66 288
Andre fremmede tjenester	-385
Andre kontorkostnader	-10 241
Telefon/bredbånd	-12 021
Telefon, annet	-700
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-3 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 941

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 479
SUM FINANSINNTEKTER	6 703

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 540
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-72 380
Andre rentekostnader	-1 081
SUM FINANSKOSTNADER	-86 001

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
Avskrevet 2020	-65 405
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	130 809

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	830
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	830

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 568 196
Egenkapital fra IN tidligere år	3 238 754
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 529 258
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 277 692

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. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1991	-14 790 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 716 688
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	486 609
Nedbetalt tidligere, IN	2 182 466
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-404 237

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 812 615
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	137 975
Nedbetalt tidligere, IN	1 056 288
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 993 122

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 397 359****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-6 505 000
Korrigerings 1992	-150 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 655 000

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

Avregning lading	-688
Avregningskonto IN	-259
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-947

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 655 000
Pantelån	3 397 359
Påløpte avdrag	161 062
Beregnete IN-forpliktelser	709 496
TOTALT	10 922 917

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i perioden, hvorav langt de fleste er gjennomført som digitale møter.

Etter å ha fått utarbeidet en omfattende vedlikeholdsplan for bygningsmassen har Styret på grunnlag av denne iverksatt flere tiltak, så som oppgradering av berederrom, rens av ventilasjonssystem og avløp, reparasjon og komplettering av nødlysarmaturer. Nødvendig oppgradering av ventilasjonssystem er initiert og vi avventer tilbud slik at denne kan iverksettes.

Det er, som reklamasjonsarbeid, foretatt utskiftning av ladestasjoner i garasjeanlegget samt lagt til rette for at anlegget på en enkel måte kan utvides til å omfatte alle parkeringsplassene.

Styret har satt i gang arbeid med å skifte ut vinduer og balkongdører og har engasjert OBOS Prosjekt AS som prosjektadministrator. Prosjektet vil, etter endelig vurdering, åpne for tilleggsarbeider, så som innglassering av balkonger for de som ønsker.

Styret har videre etablert systematisk HMS arbeid og tydeliggjort arbeidsfordelingen i styret. Beboere holdes orientert om dette på Vibbo.

Etter lang tids uoverensstemmelser med borettslagsnabo Østerdalsgata 4-6 har det endelig lyktes å få til en avtale slik at bjørketre som står tett inn til vår eiendom, blir felt. Forhåpentligvis vil dette gi mindre plager i pollensesongen og gi bedre lysforhold for flere av våre beboere. Avtalen innebærer at vi dekker halvparten av kostnadene.

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller



betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. 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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07 for lånet i OBOS og 01.02 og 01.08 for lånet i Husbanken** 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 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 godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020		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 oppgrad.	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 sykkelbod	
2001	Rehabilitering av utenomhusarealet	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Karl Müller

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Lasse Stølen Kvalheim

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Eirik Lyngvi

Line Nateland



Sak 6

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 7

Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS Generalforsamling foreslås Karl Müller.

Forslag til vedtak

Karl Müller er valgt.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.