



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 436 158
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 858 211	6 906 338
Sum inntekter		6 858 211	6 906 338
Kostnader			
Lønnskostnad		294 933	324 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		197 389	252 512
Annen driftskostnad		6 559 258	5 600 119
Sum kostnader		7 051 580	6 177 200
Driftsresultat		-193 369	729 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 054	23 248
Sum finansinntekter		36 054	23 248
Annen finanskostnad		117 693	108 338
Sum finanskostnader		117 693	108 338
Netto finans		-81 640	-85 090
Resultat før skattekostnad		-275 009	644 048
Skattekostnad		72 670	53 933
Årsresultat		-347 679	0
Totalresultat		-347 679	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-347 679	
Sum overføringer og disponeringer		-347 679	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		333 655	418 885
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		672 954	785 113
Sum varige driftsmidler		1 006 609	1 203 999
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 006 609	1 203 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 136	375 063
Andre fordringer		101 394	150 545
Sum fordringer		122 530	525 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 231	927 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 231	927 091
Sum omløpsmidler		875 761	1 452 699
SUM EIENDELER		1 882 370	2 656 698



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 000	10 000
Overkurs		616 374	616 374
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		626 374	626 374
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		694 619	346 941
Sum opptjent egenkapital		-694 619	-346 941
Sum egenkapital		-68 245	279 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 370 850	1 731 639
Sum annen langsiktig gjeld		1 370 850	1 731 639
Sum langsiktig gjeld		1 370 850	1 731 639
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			553
Leverandørgjeld		262 776	224 718
Betalbar skatt		72 695	53 935
Skyldige offentlige avgifter		388	416
Annen kortsiktig gjeld		243 907	366 003
Sum kortsiktig gjeld		579 765	645 625
Sum gjeld		1 950 615	2 377 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 882 370	2 656 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600724

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 436 158
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 971 436 158
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 858 211	6 906 338
Sum inntekter		6 858 211	6 906 338
Kostnader			
Lønnskostnad		294 933	324 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		197 389	252 512
Annen driftskostnad		6 559 258	5 600 119
Sum kostnader		7 051 580	6 177 200
Driftsresultat		-193 369	729 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 054	23 248
Sum finansinntekter		36 054	23 248
Annen finanskostnad		117 693	108 338
Sum finanskostnader		117 693	108 338
Netto finans		-81 640	-85 090
Resultat før skattekostnad		-275 009	644 048
Skattekostnad		72 670	53 933
Årsresultat		-347 679	0
Totalresultat		-347 679	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-347 679	
Sum overføringer og disponeringer		-347 679	



Organisasjonsnr: 971 436 158
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		333 655	418 885
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		672 954	785 113
Sum varige driftsmidler		1 006 609	1 203 999
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 006 609	1 203 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 136	375 063
Andre fordringer		101 394	150 545
Sum fordringer		122 530	525 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 231	927 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 231	927 091
Sum omløpsmidler		875 761	1 452 699
SUM EIENDELER		1 882 370	2 656 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 000	10 000



Overkurs	616 374	616 374
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	626 374	626 374
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	694 619	346 941
Sum opptjent egenkapital	-694 619	-346 941
Sum egenkapital	-68 245	279 433
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 370 850	1 731 639
Sum annen langsiktig gjeld	1 370 850	1 731 639
Sum langsiktig gjeld	1 370 850	1 731 639
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		553
Leverandørgjeld	262 776	224 718
Betalbar skatt	72 695	53 935
Skyldige offentlige avgifter	388	416
Annen kortsiktig gjeld	243 907	366 003
Sum kortsiktig gjeld	579 765	645 625
Sum gjeld	1 950 615	2 377 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 882 370	2 656 698



Organisasjonsnr: 971 436 158
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6024

Søndre Skøyen Boligstiftelse



Velkommen til årsmøte i Søndre Skøyen Boligstiftelse

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet Låveveien 48.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Reviderte vedtekter for SSB

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Skøyen Boligstiftelse



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pål S. Olufsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-6024 Søndre Skøyen Boligstiftelse 20240420.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 225 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Sture Olufsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Kristiansen
- Kristian Karlsen
- Ragnar Brestrup
- Turid Herwig Carlsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Frøshaug

Sak 8

Reviderte vedtekter for SSB

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Reviderte vedtekter godkjennes

Vedlegg

2. Endringskriv Vedtekter SSB 20240317.pdf

3. Søndre Skøyen Boligstiftelse VEDTEKTER revidert 2024-05-29.pdf



ÅRSRAPPORT Søndre Skøyen Boligstiftelse for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Sture Olufsen	Låveveien 48
Styremedlem	Ragnar Brestrup	Haakon Tveters Vei 11 C
Styremedlem	Turid Herwig Carlsen	Låveveien 52 C
Styremedlem	Kristian Karlsen	Haakon Tveters Vei 10D
Styremedlem	Dag Kristiansen	Skrabben 1 A
Varamedlem	Terje Frøshaug	Haakon Tveters Vei 15
Varamedlem	Anne Skinnarland	Haakon Tveters Vei 12

Alle valg gjelder for ett år.

Likestilling

Stiftelsens styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Stiftelsen har en deltidsansatt som er kvinne. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i selskapet.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post ssb@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Søndre Skøyen Boligstiftelse

Søndre Skøyen Boligstiftelse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971436158, og ligger i bydel Østsjø i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
144 1338 1339

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Gjennom året har det vært to eiendomsforvaltere, Knut Eggen Thorseth og Gry Sundet. Gry Sundet er vår næværende forvalter. Stiftelsens revisor er BDO.

Vaktmestertjeneste

Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) leverer vaktmestertjenester som plenklipping, søppelhåndtering og brøyting. Vaktmestertjenesten utføres av Oppsal Vaktmestersentral, (OVS).

Økonomi

Stiftelsen hadde i 2023 et underskudd på kr 347 679. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital. Stiftelsens likviditet er tilfredsstillende. Stiftelsen hadde i 2023 to lån i Sparebanken Øst. Lånene i Sparebanken Øst ble primo 2024 innfridd med ett lån i OBOS Banken.



Stiftelsen eier barnehagen i Dalbakkveien 75 i Oslo kommune, gnr. 144, bnr. 1361. Barnehagen er utleid til Østensjø Kanvas barnehage. Bygningen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om stiftelser og drives i henhold til lov om eierseksjonssameier, i den grad den passer. Stiftelsen drives i samråd med og til beste for sameiene. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har en deltidsansatt som har ansvar for flaggheising. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må anses som vanlig.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke Forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. Til ordinære styremøter er representanter for styret i alle tilhørende sameier invitert.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Generell drift og forvaltning av området.
- Hammersborg eiendomsforvaltning har i perioden fusjonert inn i OBOS eiendomsforvaltning, (OEF). Dette har medført utfordringer både for styret i SSB og forvalterne, både systemtekniske og på ressursiden. SSB har fulgt opp dette med dialog og avklaringsmøter med OEF i perioden. SSB opplever nå at leveransen er i ferd med og stabiliserer seg og vi ser for oss at situasjon i forhold til forvaltningen og regnskapsføringen kan normalisere seg med færre utfordringer i 2024-25.
- Styret har inngått avtale med ny operatør for vaktmestertjenesten. Ny avtale ble inngått i januar 2023 med Oppsal Vaktmestersentral og med tjenesteoppstart 1. april 2023. OVS er en stiftelse og leverer vaktmestertjenester uten merverdiavgift til sine eiere. 2023 har vært et prøveår for samarbeidet mellom OVS og SSB. Avtalen innebærer at SSB vil bli medeier i OVS med en eierandel på ca 10% av stiftelsen. Dette blir etablert i 2024. Det eksakte innskuddet vil være basert på OVS balanse pr 31.12.2023, men er foreløpig anslått til ca kr 300.000, -. Det er mulig å avslutte avtalen med OVS og SSB vil ev selge seg ut etter de samme forutsetningene som ved inntreden. OVS har en historie med 50 års leveranse av vaktmestertjenester på Oppsal.
- Etablering av driften på ny vaktmesteravtale. Jevnlig kontakt med vaktmester. Det er avholdt evalueringsmøte med OVS og generelt er SSB fornøyd med tjenesten. OVS leverer en vaktmestertjeneste som fungerer. Etablering av en ny tjeneste har alltid noen oppstartsutfordringer og disse følges opp fortløpende.



- Etablering av fartsdempere på internveiene på SSB området. Det er etablert 8 fartsdempere. Antallet vil bli evaluert og det er rom for flere hvis det er behov for det.
- Det vil i 2024 bli utarbeidet en revidert trepleieplan for området.
- Utleie av parkeringsplasser. Pr april 2024 er status for SSB parkeringsplasser, antall ledige plasser:
 - Vanlig parkeringsplasser: 8
 - Plasser med lader elbil: 3
 - Plasser for motorvarmer: 1

Styret har avtale med P-service om å overvåke gjesteparkeringsplassene og de utleide plassene. Ordningen tilfredsstiller parkeringsnormen.

- Gjesteparkeringsplassene vil bli merket på nytt i 2024
- Vedlikehold utelys og noen nye lyspunkter
- Arbeidet med rehabilitering av alle hellelagte gangveier på området. Arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av 2024 med forbehold om kostnad. Hvis dette blir dyrere enn antatt kan noe bli skjøvet til 2025
- Lett rehabilitering av plaskebassengene. Utføres i 2024
- Utrede nedgravde søppelanlegg i regi av SSB. Dette er en skisse som styret kommer tilbake til når den er klar
- Fortums planer for varmesentral på tomten i Låveveien er fortsatt uavklart.
- Pelias foretar regelmessig inspeksjon av feller for skadedyr og rapporterer funn. Rapporten distribueres til alle sameiene
- Kurs for styremedlemmer i sameiene ble ikke avholdt i 2023, men blir gjennomført høsten 2024.
- Hjemmesiden www.ssbo.no fungerer og holdes oppdatert. Dette er ikke en side for diskusjoner, men gir en oversikt over hva som gjelder for oss som bor på Skøyenåsen.
- Ny internattavtalen med Global Connect AS ble etablert fra 1. juli 2023. Riks TV leverer TV innhold som underleverandør til Global Connect. To sameier har valgt å stå utenfor avtalen. Etablering av ny leverandør har ikke gått uten problemer, men vi er nå etter styrets vurdering i en stabil driftssituasjon.
- Barnehagen fikk i 2023 skiftet alle vinduer og ytterdører. Arbeidet ble utført i barnehagens ferie. Kostnaden var ca kr 1.000.000, - og finansiert med lån. Det er behov for å skifte gulvbelegg i barnehagen og dette er et tiltak som vil vurderes i budsjett for 2025.



- Reviderte vedtekter for SSB. Det ble i 2023 sendt inn nye vedtekter for SSB til «Lotteri- og stiftelsestilsynet». Det viste seg at disse ikke var helt i henhold til kravene og formalia for tilsynet. Det blir derfor fremmet «nye reviderte vedtekter» for SSB som egen sak i årsmøtet. Når disse er vedtatt blir de på nytt sendt inn til tilsynet for godkjenning med et følgebrev som vil være i henhold til formalia og krav. Se sak x.

Fremtidige tiltak til diskusjon.

- Dette er ikke planer som er diskutert i styret, men må ses som innspill til diskusjon og konkretisering på et senere tidspunkt.
 - Utarbeidet en vedlikeholdsplan for området med et tidsperspektiv på 3 til 5 år
 - Nye gulvbelegg i barnehagen
 - Gjennomføring av tiltak i revidert trepleieplan
 - Vurdere om det er mulig å effektivisere søppelhåndtering, ref punktet om «nedgravde søppelanlegg».
 - Bygging av utvendige sykkelboder med lademulighet for elsykkel



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Stiftelsen har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 295 996.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Skøyen Boligstiftelse.

Lån

Søndre Skøyen Boligstiftelse har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Søndre Skøyen Boligstiftelse

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Skøyen Boligstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 stiftelsen 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens 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.

Penneo Dokumentnøkkel: MOEK3-FUUEW-XP4B-N8KEG-GB332-YLTL4



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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MOEK3-FUUEW-XP4B-N8KEG-GB322-YLTL4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 09:19:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M0EK3-FUJEW-0XP4B-N8KEG-GB322-YLTL4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 32 | Årsrapport-6024 Søndre Skøyen Boligstiftelse 20240420.pdf



SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE ORG.NR. 971 436 158, KUNDENR. 6024

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 285 996	0	5 747 584	7 300 000
Avgiftspliktige inntekter		1 413 130	2 751 240	62 000	0
Garasjer		0	2 900 307	0	0
Ladeinntekter EL-bil		159 085	0	62 000	80 000
Andre inntekter		0	1 254 791	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 858 211	6 906 338	5 871 584	7 380 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-56 283	-59 945	-49 000	-51 000
Styrehonorar	4	-225 000	-251 000	-251 000	-251 000
Avskrivninger	13	-197 389	-252 512	-254 000	-194 000
Revisjonshonorar	5	-26 803	-12 030	-58 000	-22 000
Andre honorarer		-13 650	-13 625	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-95 465	-88 795	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-28 029	-65 250	-65 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-1 852 332	-1 822 074	-1 901 000	-1 238 000
Forsikringer		-13 125	-15 942	-17 000	-33 000
Festeavgift		-966 515	0	-1 012 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	8	-56 972	-59 706	-75 000	-48 000
Ladekostnader EL-bil		-174 986	0	0	0
Energi/fyring		0	-142 068	-118 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 585 169	-1 549 910	-1 651 000	-1 488 000
Andre driftskostnader	9	-1 759 864	-1 844 344	-1 860 000	-2 271 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 051 580	-6 177 200	-7 422 000	-7 216 000
DRIFTSRESULTAT		-193 369	729 137	-1 550 416	164 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 054	23 248	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-117 693	-108 338	-126 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 640	-85 090	-122 000	-123 000
Skattekostnad	12	-72 670	-53 933	0	0
ÅRSRESULTAT		-347 679	590 114	-1 672 416	41 000
Overføringer:					
Udekket tap		-347 679	0		
Reduksjon udekket tap		0	590 114		



SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE ORG.NR. 971 436 158, KUNDENR. 6024

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		333 655	418 885
Andre varige driftsmidler		672 954	785 113
SUM ANLEGGSMIDLER	13	1 006 609	1 203 999
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 136	375 063
Forskuddsbetalte kostnader		0	53 679
Andre kortsiktige fordringer	14	101 394	96 866
Driftskonto OBOS-banken		3 617	0
Driftskonto Nordea HT 7/9 Garasje		71 460	232 731
Driftskonto Nordea		609 760	501 016
Sparekonto OBOS-banken		68 394	0
SUM OMLØPSMIDLER		875 761	1 452 699
SUM EIENDELER		1 882 370	2 656 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Egenkapital		10 000	10 000
Annen egenkapital		616 374	616 374
Udekket tap	15	-694 619	-346 941
SUM EGENKAPITAL		-68 245	279 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 370 850	1 731 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 370 850	1 731 639
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 860	0
Leverandørgjeld		262 776	224 718
Betalbar skatt		72 695	53 935
Skyldige offentlige avgifter	17	388	416
Påløpte renter		0	553
Annen kortsiktig gjeld	18	144 047	366 003



SUM KORTSIKTIG GJELD		579 765	645 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 882 370	2 656 698
Pantstillelse	19	1 494 000	1 494 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024

Styret i Søndre Skøyen Boligstiftelse

Pål Sture Olufsen /s/

Olav Kristensen /s/

Ragnar Brestrup /s/

Turid Herwig Carlsen /s/

Dag Kristiansen /s/

Kristian Karlsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader til SSB	2 999 960
Ladestasjon elbil	18 584
Leie parkering	291 183
Festeavgift	1 370 177
TV/internett	541 046
Tilkobling ladestasjon el-bil	65 046
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 285 996

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 000
Påløpte feriepenger	-1 836
Arbeidsgiveravgift	-36 447
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 283

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 225 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 803.

Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 716
SUM KONSULENTHONORAR	-28 029

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold v/ Dybvig AS	-925 720
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-925 720
Drift/vedlikehold bygninger	-71 023
Drift/vedlikehold VVS	-25 238
Drift/vedlikehold elektro	-663 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 886
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 157
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 088
Annet vedlikehold	-51 676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 852 332

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 660
Kommunale avgifter	-52 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-56 972

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-53 840
Container	-21 570
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 802
Annen leiekostnad	-5 964
Annet driftsmateriale	-80 284
Vaktmestertjenester	-1 146 301
Renhold ved firmaer	-148 406
Snørydding	-218 354
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-672
Andre kontorkostnader	-14 878
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-9 752
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-471
Tap på fordringer,	-7 556
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 759 864

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	3 429
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	557
Renter bank	29 234
Andre renteinntekter	962
SUM FINANSINNEKTER	36 054

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-117 089
Renter på leverandørgjeld	-170
Andre rentekostnader	-434
SUM FINANSKOSTNADER	-117 693

NOTE: 12**SKATTEKOSTNAD**

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2023	2022
Skatt på årets resultat barnehage	55 402	39 820
Formuesskatt	17 293	14 115
For mye beregnet skatt	-25	-2
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	72 670	53 933

Beregning av skattepliktig inntekt

	2023	2022
Resultat før skatter	-275 009	644 047
Permanente forskjeller	477 888	-548 943
Endringer midlertidige forskjeller	48 947	85 897
Årets skattegrunnlag	251 826	181 001
Betalbar skatt	55 402	39 820
Skyldig betalbar skatt	55 402	39 820

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	-501 883	-452 936	-48 947
Sum	-501 883	-452 936	-48 947
Utsatt skatt	-110 414	-99 645	-10 768
Utsatt skatt balanseført	0	0	0

Formuesverdi på eiendommen pr.31.12.2022 er kr. 5.764.278,-

og er beregnet formuesskatt kr. 17.293,-

Ifølge god regnskapsskikk for små og mellom store bedrifter føres ikke



utsatt skattefordel i balansen.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjoner			
Tilgang 2020	1 121 590		
Avskrevet tidligere	-336 477		
Avskrevet i år	-112 159		
			672 954
Ventilasjonsanlegg barnehagen			
Tilgang 2018	830 207		
Avskrevet tidligere	-482 180		
Avskrevet i år	-83 526		
			264 501
Barnehagebygning			
Tilgang 2007	727 892		
Avskrevet tidligere	-657 034		
Avskrevet i år	-1 704		
			69 154
Lyktestolper			
Tilgang 1999	309 342		
Avskrevet tidligere	-309 342		
			0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 006 609
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-197 389

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, viderefakturert i 2024	101 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	101 394

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst
Flytende rente



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-721 501	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	99 039	
		- 622 462

Sparebanken Øst

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 010 138	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	261 750	
		-748 388

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 370 850

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -388

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -388

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 836
Manuelle utbetalinger	-68 510
HT 7/9 Garasje	-71 460
Annen kortsiktig gjeld	-2 241

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -144 047

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 370 850
TOTALT	1 370 850

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 154
TOTALT	69 154



Annen informasjon om stiftelsen

Forsikring

Stiftelsens eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 79420530. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om stiftelsens forsikring brukes, kan leietaker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor leietakers ansvar. Den enkelte leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Utkast til endringskriv Vedtekter SSB

Til Lotteri- og stiftelsestilsynet

Endring av vedtekter i Søndre Skøyen Boligstiftelse, org. nr. 971 436 158

Vedtektene ble sist revidert i år 2000. Siden den gang har styret flere ganger diskutert en oppjustering av vedtektene basert på samfunnsutviklingen. Disse endringene vil det bli redegjort for i det følgende.

Endringer

Endring 1. Skrivefeil i stifters navn.

Ved en skrivefeil er navnet på den ene stifteren, Advokatfirmaet Torkildsen og Torkildsens Eiendomsavdeling A/S blitt feilskrevet. En h har sneket seg inn i navnet, og det er foreslått å fjerne denne og endre navnet til den korrekte skrivemåten. Korrekt navn fremgår av vedlegg 5.

Endring 2. Beregning av festeavgift.

I 2011 tapte Søndre Skøyen Boligstiftelse i Høyesterett en sak om beregning av festeavgiften. Dagens praksis er at lånet som Stiftelsen har gitt til grunneieren, ikke lenger er gyldig og at festeavgiften skal fastsettes som angitt i festeloven. Stiftelsen og grunneieren har etter dette fulgt festelovens bestemmelser om regulering av festeavgiften. Se vedlegg 4.

I dag står det i § 2 B: «Å være kreditor for de tomtelånene sameierne har ytet grunneierene gjennom SSB».

Lånet er innfridd.

Basert på dette endres teksten i vedtektene til:

Vedtektenes § 2 B sløyfes og § 2 C blir § 2 B.

Endring 3. Sikkerhet for lån.

Vedtektenes §10 første ledd lyder i dag: «Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse, bortfeste eller pantsettelse av fast eiendom».

Stiftelsen kan oppnå bedre rentebetingelser på lån ved å stille sikkerhet i Dalbakkveien 75. Dette er et bygg som er leid ut til barnehagedrift og eies av stiftelsen. Det foreslås derfor at dagens tekst som hindrer pantsettelse strykes i vedtektene, og at styret kan stille Dalbakkveien 75 som sikkerhet for lån.

Første ledd i §10 endres til:

Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse eller bortfeste av fast eiendom.



Endring 4. Valg av styre

Erfaring sier at det er stadig vanskeligere å få kandidater til styreverv. I dag velges styremedlemmer til Søndre Skøyen Boligstiftelse blant styrelederne i de 12 boligselskapene og de 2 garasjene. Mange finner at det er en for stor belastning å være styreleder i et sameie og i stiftelsen samtidig. Styret foreslår derfor at stiftelsens styre kan velges blant styremedlemmene i de 12 boligsameiene og styrene i de 2 garasjene. Dette vil gi tilgang til langt flere kandidater og åpne for at det kan bli lettere å få etablert et styre.

I dag står det i § 4, første avsnitt: «Styret skal bestå av fem medlemmer samt to varamedlemmer, valgt blant styrelederne».

Ny tekst:

Styret skal bestå av fem medlemmer samt to varamedlemmer, valgt blant styremedlemmene i boligsameiene og garasjene.

Stiftelsens kontakt med stifterne.

Da stifterne opprettet stiftelsen, var hensikten å bygge og drifte boligsameiene og garasjene på en eiendom utskilt fra Søndre Skøyen i Oslo kommune. I tillegg er to eiendommer bebyggt med rekkehus lagt inn i stiftelsen. De to firmaene som startet Stiftelsen, eksisterer ikke lenger.

Med innføringen av eierseksjonsloven i 1983 ble driften overlatt til ny eiendomsforvalter og kontakten med advokatkontoret Torkildsen og Torkildsens Eiendomsavdeling A/S opphørte. Siste kontakt med Advokatkontoret Torkildsen og Torkildsens Eiendomsavdeling A/S som er funnet i Stiftelsens arkiverer, er fra 1985 da tinglyste festekontrakter ble oversendt til Søndre Skøyen Boligstiftelse. Etter 1985 har Stiftelsen ikke hatt kontakt med stifterne.

Vedlegg som følger med:

Vedlegg 1: Referat fra styremøte der endringsforslagene er behandlet og godkjent

Vedlegg 2: Referat fra Årsmøtet der endringsforslagene er behandlet og godkjent

Vedlegg 3: Vedtekter godkjent av Årsmøtet i 2024.

Vedlegg 4: Høyesterettsdom fra 2011 om beregning av festeavgift

Vedlegg 5: Oversendelsesbrev fra Torkildsen og Torkildsens Eiendomsavdeling A/S



Søndre Skøyen Boligstiftelse

VEDTEKTER

§1 NAVN, OPPRETTELSE

Stiftelsens navn er Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB). Forretningskontoret er i Oslo.

Den er opprettet av Entreprenørfirmaet Jon Bech og Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S 21. mai 1964 ved at stifterne ytet et beløp på kr 10.000,- som utgjorde SSBs grunnkapital og ikke kan kreves tilbakebetalt.

Formålet var opprinnelig utbygging av eiendommen Søndre Skøyen, gnr 144 bnr 2 i Oslo, eller deler av denne. SSB skal være et redskap for disse oppgaver uten eget økonomisk formål.

Stiftelsens karakter er endret som følge av at utbyggingen er fullført og ved ikrafttredelse av Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983. Som følge av denne lov kan SSB kun være et nødvendig redskap for samtlige boligeiere og garasjeanleggs fellesanliggender. SSB skal ikke kunne drive næring, men skal forestå utleie av barneinstitusjonen.

§2 STIFTELSENS FORMÅL

- A. Å feste av grunneieren samt bortfeste videre til seksjonseiere i bygningene i henhold til inngåtte festekontrakter følgende parseller av gnr 144 bnr 2 i Oslo:

De tolv boligsameiene:

Haakon Tveters vei 15	gnr 144	bnr 1282 og 1284
Haakon Tveters vei 13	gnr 144	bnr 1278
Haakon Tveters vei 11	gnr 144	bnr 1305
Haakon Tveters vei 9	gnr 144	bnr 1304
Haakon Tveters vei 7	gnr 144	bnr 1283
Skrabben 1	gnr 144	bnr 1281
Haakon Tveters vei 12	gnr 144	bnr 1345
Låveveien 50	gnr 144	bnr 1363
Låveveien 48	gnr 144	bnr 1365
Haakon Tveters vei 10	gnr 144	bnr 1362
Låveveien 52	gnr 144	bnr 1364
Låveveien 46	gnr 144	bnr 1366

Dessuten:

Garasje Haakon Tveters vei 14	gnr 144	bnr 1361
Garasje Haakon Tveters vei 7/9	gnr 144	bnr 1283 og 1304
Barneinstitusjonen Dalbakkveien 75	gnr 144	bnr 1472
Friareal	gnr 144	bnr 1367 og 1407
Rekkehus 8 stk	gnr 144	bnr 1338
Rekkehus 8 stk	gnr 144	bnr 1339

1



Søndre Skøyen Boligstiftelse

- B. Å stå for forvaltningen av boligsameienes og garasjenes felles anliggender i samsvar med lov, forvaltningsavtale med de enkelte sameier og innenfor de grenser og pålegg som fremgår av lov, vedtekter eller vedtak av de enkelte boligsameiers eller garasjers styrer eller sameiermøter. Dette gjelder også tomtene, som skal være til felles bruk for alle på feltet, alle parkeringsplasser og lekeplasser samt adkomstveier til disse, gangveier m.v.

Forvaltningsavtalen kan sies opp med minst 6 måneders varsel til utløpet av kalenderåret.

§3 ÅRSMØTE

Boligstiftelsens årsmøte består av styrelederne for de 12 boligsameiene samt garasjene, jfr. §2. I tilfelle forfall fra styreledere møter et medlem av vedkommende styre med fullmakt. Hver styreleder har en stemme i årsmøtet.

Boligstiftelsens styreleder innkaller til ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av mai måned med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrelederen. I hans fravær velges en møteleder.

Dagsorden for det ordinære årsmøtet er:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Revidert regnskap fra siste år
4. Fastsettelse av honorar til styre og revisor
5. Valg av styre i henhold til §4
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret med minst 7 dagers varsel. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst 6 av de 14 møteberetigede krever det.

Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles.

§4 VALG AV STYRE

Styret skal bestå av fem medlemmer samt to varamedlemmer, valgt blant styremedlemmene i boligsameiene og garasjene.

Styrelederen velges først ved særskilt valg. Dernest velges fire styremedlemmer, to fra hvert felt, det nordre og det søndre. Det velges også et varamedlem fra hvert felt.

Styrelederen og styremedlemmenes samt varamedlemmenes funksjonstid er ett år og løper fra det ordinære årsmøtet de er valgt på til neste ordinære årsmøte.

§5 INNKALLELSE TIL STYREMØTER



Søndre Skøyen Boligstiftelse

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6 STYREMØTER

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av fem styremedlemmer er til stede, samt både nordre og søndre felt er representert.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§7 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameienes og garasjenes anleggenger i samsvar med forvaltningsavtale med den enkelte, og innenfor de grenser og pålegg som følger av lov, vedtekter eller vedtak i de enkelte styrer eller sameiermøter.

§8 UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§9 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring for forvaltningen. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor valgt av årsmøtet.

§10 BEGRENSNINGER I STYRETS MYNDIGHET

Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse eller bortfeste av fast eiendom.

Oppføring av ny bebyggelse på fellesarealene kan først iverksettes når styrets forslag har vært forelagt for og er godtatt av sameiermøtene i de 12 boligsameiene med 2/3 flertall blant de fremmøtte i hvert sameiermøte.

Tiltak som ikke er budsjettet, og som vil medføre økonomisk belastning for sameiene av noen betydning, må bare iverksettes av styret i tilfeller hvor det er nødvendig for å avverge skader eller tap.



Søndre Skøyen Boligstiftelse

§11 BUDSJETT OG DEKNING AV UTGIFTER

Hvert år innen 15. oktober skal styret besørge utarbeidet et driftsbudsjett for kommende kalenderår.

Budsjettet skal angi rammen for stiftelsens drift og forvaltningsoppgaver kommende år i henhold til disse vedtekter og de inngåtte forvaltningsavtaler.

Budsjettforslaget skal behandles på ekstraordinært årsmøte (jfr §3) innen utløpet av oktober samme år.

Så snart stiftelsens driftsbudsjett er fastsatt skal det oversendes de enkelte boligsameier og garasjeanlegg for behandling. Budsjettet vil, sammen med den avtalte fordelingsnøkkel, angi styrets forslag til hva hvert enkelt boligsameie og garasjelag skal innbetale til stiftelsen til dekning av sin andel av den felles forvaltning. Det er opp til hvert enkelt boligsameie og garasjeanlegg å godta eller forkaste forslaget til bidrag til stiftelsen gjennom eventuell innarbeidelse av bidragene i sine respektive budsjetter.

Endring av budsjett og økte innbetalinger i budsjettperioden skal behandles i ekstraordinært årsmøte, jfr §3.

Fra boligsameiene, garasjene, barneinstitusjonen og parkeringsplassene overføres etter nærmere regler/vedtak midler til stiftelsen for betaling av fellesutgifter.

Før fellesutgiftene fordeles på boligsameiene og garasjene etter den avtalte mal skal den andel av utgiftene som henføres til barneinstitusjonen og parkeringsplassene trekkes ut av budsjettet og belastes de respektive.

Fellesutgiftene fordeles deretter mellom boligsameiene og garasjen i henhold til særskilt avtale.

§12 STIFTELSENS EIENDELER

Styret skal sørge for særskilt regnskap for barneinstitusjonen Dalbakkveien 75 og revisjon av dette (jfr §9).

Videre skal styret sørge for at det foreligger ajourførte fortegninger over alle stiftelsens eiendeler (maskiner, redskap m.v.).

§13 VEDTEKSENDRINGER

Endring av vedtektene kan besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Endring av §14 første ledd krever dog enstemmig vedtak i fulltallig årsmøte.

§14 OPPLØSNING

For oppløsning av stiftelsen krever enstemmig vedtak i fulltallig årsmøte.



Søndre Skøyen Boligstiftelse

Når oppløsning er besluttet skal styret sørge for å realisere stiftelsens aktiva, dekke dets gjeld og dele nettobeløpet slik dette angis i oppløsningsvedtaket.

§15 VEDTEKTENE

Disse vedtektene erstatter de tidligere av 21. mai 1965, revidert 21. november 1969, 23. oktober 1981 og 9. februar 1983.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt av boligstiftelsens styre 22. mars 1990 og godkjent av Justarius i Oslo Byrett 1. august 1991. Vedtektene er deretter endret 21. mai 1997, 8. juni 2000, 6. oktober 2016 og 29. mai 2024



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 6024 Selskapsnavn: Søndre Skøyen Boligstiftelse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.