



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 917 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 729 852	17 337 640
Sum inntekter		18 729 852	17 337 640
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		791 883	
Annen driftskostnad		9 719 358	10 419 118
Sum kostnader		10 967 641	10 875 518
Driftsresultat		7 762 211	6 462 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162 271	198 163
Sum finansinntekter		162 271	198 163
Annen finanskostnad		3 435 256	2 998 000
Sum finanskostnader		3 435 256	2 998 000
Netto finans		-3 272 985	-2 799 837
Resultat før skattekostnad		4 489 226	3 662 285
Årsresultat		4 489 226	3 662 285
Totalresultat		4 489 226	3 662 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 489 226	3 662 285
Sum overføringer og disponeringer		4 489 226	3 662 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 167 534	1
Sum varige driftsmidler		101 993 952	98 826 419
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		239 429	178 937
Sum finansielle anleggsmidler		243 329	182 837
Sum anleggsmidler		102 237 281	99 009 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-269	14 590
Andre fordringer		89 702	54 894
Sum fordringer		89 433	69 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 078 128	8 695 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 078 128	8 695 751
Sum omløpsmidler		6 167 561	8 765 235
SUM EIENDELER		108 404 842	107 774 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
Sum innskutt egenkapital		25 100	25 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 161 294	
Udekket tap			2 327 932
Sum opptjent egenkapital		2 161 294	-2 327 932
Sum egenkapital		2 186 394	-2 302 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 073 608	63 345 373
Øvrig langsiktig gjeld		45 597 527	45 543 827
Sum annen langsiktig gjeld		105 671 135	108 889 200
Sum langsiktig gjeld		105 671 135	108 889 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 350	487 725
Leverandørgjeld		516 449	686 103
Annen kortsiktig gjeld		12 514	14 295
Sum kortsiktig gjeld		547 313	1 188 123
Sum gjeld		106 218 448	110 077 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 404 842	107 774 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 586811

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 917 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 729 852	17 337 640
Sum inntekter		18 729 852	17 337 640
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		791 883	
Annen driftskostnad		9 719 358	10 419 118
Sum kostnader		10 967 641	10 875 518
Driftsresultat		7 762 211	6 462 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		162 271	198 163
Sum finansinntekter		162 271	198 163
Annen finanskostnad		3 435 256	2 998 000
Sum finanskostnader		3 435 256	2 998 000
Netto finans		-3 272 985	-2 799 837
Resultat før skattekostnad		4 489 226	3 662 285
Årsresultat		4 489 226	3 662 285
Totalresultat		4 489 226	3 662 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 489 226	3 662 285
Sum overføringer og disponeringer		4 489 226	3 662 285



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 167 534	1
Sum varige driftsmidler		101 993 952	98 826 419
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		239 429	178 937
Sum finansielle anleggsmidler		243 329	182 837
Sum anleggsmidler		102 237 281	99 009 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-269	14 590
Andre fordringer		89 702	54 894
Sum fordringer		89 433	69 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 078 128	8 695 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 078 128	8 695 751
Sum omløpsmidler		6 167 561	8 765 235
SUM EIENDELER		108 404 842	107 774 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 100	25 100
Sum innskutt egenkapital	25 100	25 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 161 294	
Udekket tap		2 327 932
Sum opptjent egenkapital	2 161 294	-2 327 932
Sum egenkapital	2 186 394	-2 302 832
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 073 608	63 345 373
Øvrig langsiktig gjeld	45 597 527	45 543 827
Sum annen langsiktig gjeld	105 671 135	108 889 200
Sum langsiktig gjeld	105 671 135	108 889 200
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 350	487 725
Leverandørgjeld	516 449	686 103
Annen kortsiktig gjeld	12 514	14 295
Sum kortsiktig gjeld	547 313	1 188 123
Sum gjeld	106 218 448	110 077 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	108 404 842	107 774 491



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 470
SKOVBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SKOVBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 22:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/470>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Frivillighetssentralen, Hallagerbakken 26.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprettelse av felles beredskapslager for vann
7. Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SKOVBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

_____ og _____ er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 470 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0470 Revisjonsberetning.pdf
- 3. 470 Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Sak 6

Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Forslag fremmet av:

Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den største og mest mulige risikoen for lokalsamfunnet vårt er bortfall av strøm og vann. Etter 2 døgn uten drikkevann vil enhver boenhet oppleve det som svært kritisk.

Etter bortfall av drikkevann i Oslo vil butikker og engrossalget være tomme for kjølevann i løpet av 2-4 timer. Fordi helseinstitusjoner vil ha prioritet på dette vannet.



Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vandunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad. Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vandunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vann dag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret er enige om at det er bra at forslagsstiller retter søkelys mot egenberedskap. Samtidig vil foreslåtte løsning bli meget kostbar både økonomisk og arbeidssmessig. Dette vil resultere i økte driftsutgifter som igjen bidrar til dra opp felleskostnadene. Per dags dato har vi ikke tilgjengelig plass til å lagre så store reservoarer vann og bodene er dessuten vedtatt brukt til sykkelkur av generalforsamlingen. Styret ønsker at egenberedskap forblir andelseieres ansvar da dette ikke faller inn under borettslagets HMS-retningslinjer. Vi oppfordrer forøvrig andelseierne til å følge de statlige retningslinjene for egenberedskap.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vandunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad. Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vandunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vann dag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Sak 7

Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Forslag fremmet av:

Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

Drøfting: Et lukket avfallssystem under bakken er utvilsomt et godt tiltak. Imidlertid er avfallspunktet nå flyttet så langt bort fra mange boenheter, at mange eldre og uføre har store vansker med en oppgave som skal være en helt enkel selvfølge; å få kastet søppel. Øvre tun ligger på et høyere platå der det er en mye brattere stigning til boenhetene enn i resten av borettslaget. Det er investert i en lang trapp for å lette tilgangen til avfallspunktet. Trappen vil nok bedre tilgangen for de fleste, men er du dårlig til beins/gammel/ufør, vil det å kvitte seg med avfall være et slit. Hvis du er 70-80-90 år og har nedsatt førighet, hjelper ikke en lang bratt trapp uansett. Selv ikke vintertid.

Det må være mulig at eldre uføre og noen yngre uføre kan få tilbud om noe enklere tilbud til å levere avfall.

Konklusjon og anbefaling med forslag:



1. Dagens avfallspunkt er for langt unna/vanskelig tilgjengelig for mange eldre og uføre. En trapp hjelper ikke hvis du har dårlige bein, eller sliter med balansen.
2. Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur.
3. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes.
4. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder.

Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømning pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Det er overveiende sannsynlig at flere i målgruppen ikke deltar på fysisk oppmøte, og dermed ikke verken får sagt sin mening, eller avgitt sin stemme på generalforsamlingen.

Finansieringsforslag:

1. (anbefalt løsning) det finansieres i 3-6 måneder av hele borettslaget, som tross alt bestemte ved generalforsamlingen en ordning til sterk ugunst for eldre/uføre, som sårbar gruppe beboere.
2. beboerne som er enslige eldre/uføre evt par/samboere må finansiere kostnaden, når de får ut nøkkel evt kode til søppelburet.

etter 3-6 måneder vil styret vite hvor mange som benytter ordningen, og kan utarbeide en pris pr boenhet. Dette gir beboerne og styret mulighet til å evaluere kostnadene for borettslaget, evt den enkelte boenhet i målgruppen.

Enslige eldre/uføre produserer langt mindre avfall enn barnefamilier, så en kontainer for papp/papir, en for restavfall, en for plast, en for glass/metall samlet i ett «bur» bør være økonomisk overkommelig, avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret anerkjenner at avstanden til søppelanlegget kan by på utfordringer. Kostnadsrammen for dette forslaget anslås på minst 100.000 kroner per år. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre spesialordninger kun for beboere på øvre tun med de kostnader som følger med en slik særordning. Alle beboere som har betydelig behov for hjelp med daglige husholdningsrutiner kan og bør søke om dette via bydelen. Hjemmesykepleier plikter å hjelpe med å få avfallet til riktig container.

Styret har verken anledning eller lov til å hente inn og lagre helseopplysninger om beboerne. Derfor vil det være vanskelig å administrere rettferdig tildeling av begrenset tilgang til et slikt anlegg.

Styret vil også benytte anledningen til å minne om at vi har bygget det nye søppelanlegget for kutte kostnader ved tømning, begrense kjøring med store biler inn i borettslaget, hensetting av ulovlig søppel, begrense vond lukt, rotter og skadedyr og ødelagte gjerder. Styret har fokusert på universell utforming i borettslaget, trapp og hvilebenk. Og vi har fått muligheten til å kaste glass og metall.



Styret vil også understreke at rammene for det nye renovasjonsanlegget er støttet med midler fra OBOS og Oslo Kommune for å drive anlegget som vedtatt av generalforsamlingen med spesielt fokus på sårbare grupper i borettslaget.

Utover dette oppfordrer naturligvis styret beboere til å være gode naboer og hjelpe hverandre dersom de ser at det er behov for det.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømning pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Elina Buene	Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad Zaman	Hallagerbakken 12B
2. Silje Li Røen	Hallagerbakken 8J
3. Anita Hansen	Ravnåsveien 17K

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
-----------------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C
------------------	--------------------

E. Som valgkomite foreslås:

Jon Baastad	Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C



Dato 30. mars 2025

I valgkomiteen for Skovbakken: Borettslag Barbo Sanden Ene og Jon Baastad.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Elina Buene**

Jeg bor på 16. året i borettslaget. Jeg jobber som lærer på Steinerskolen på Nordstrand. Der har jeg vært klasselærer, faglærer og spesialpedagogisk lærer. Nå jobber jeg som håndarbeidslærer, kunstfags lærer og med elever med spesielle behov/individuell tilrettelagt opplæring. Jeg har og sittet i verv i ledelsen, i husgruppa, og i dugnadsgruppa, på skolen. Jeg har interesse for hus og interiør, særlig i forbindelse med funksjonalitet, estetikk og miljøhensyn. Jeg er også opptatt av omsorg, kommunikasjon, solidaritet, pedagogikk og medmenneskelighet.

Nå studerer jeg inkludering, sosiale og emosjonelle vansker og samtalenes verdi, på Høyskolen i Østfold, ved siden av jobben. Jeg er ferdig med studiet denne våren. I forbindelse med styrearbeidet er studiet nyttig med tanke på «hvordan man snakker med hverandre i dialogens ånd», konflikthåndtering og hvilke intensjoner man har når man går vanskelige saker i møte. Jeg sitter nå i styret på 2.året. Jeg har kommet inn i styrets arbeid og gjort meg kjent med borettslaget, gjennom styret, på en ny måte. Jeg ønsker å fortsette å bidra til at vi forsøker å holde kostnadene nede i borettslaget, og å bidra til at det er hyggelig å bo i Skovbakken Borettslag.

- **Martynas Danelavicius**

Jeg har bodd i Skovbakken siden 2006 . Jeg jobber i helsevesenet, av og til på ulike tider av døgnet så dette gir meg mulighet til å stille opp på forskjellige tidspunkter. Jeg er gift og har en sønn som går på Hallagerbakken skole. Jeg er også glad i dyr og har en nydelig katt. Vi har ingen planer om å flytte ut. Grunnen jeg ønsker å fortsette i styret er at jeg tror jeg har både kapasitet og kunnskap for å gi mitt bidrag til borettslaget for å gjøre Skovbakken og Holmlia til en hyggelig plass for alle. Jeg har vært i styret en del år, startet som varamedlem og i løpet av denne tiden ble jeg både godt kjent og glad i borettslaget vårt.

Jeg er også lokalhobbyhistoriker, dette ser jeg også som er fordel for å bli kjent med borettslagets behov og muligheter. Jeg representerer Skovbakken i OBOS og SNE (en lokal interesseorganisasjon for borettslag og boligsameier i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Organisasjonen jobber for å ivareta medlemslagenes interesser på energi- og fjernvarmefeltet), har også en del verv i lokale organisasjoner.

Mitt arbeid i styret består hovedsakelig av kontroll av daglig drift, oppfølging av rutiner, dokumentasjon og arkivering. Det viktigste for meg er å ha riktig balanse mellom kvalitet, kostnader og behov for drift. Vi ønsker alle å ha det fint og funksjonelt uten å betale for mye. Styrets oppgave må også være neutral, forholde seg til klare regler, tilrettelegge der det er mulig, men samtidig forsøke at ingen blir oversett. Styret er av beboere og for beboere og må gjøre mye for fellesskapet. Jeg er ikke glad i store og kostbare prosjekter med uklare resultater senere, derfor ønsker jeg at mitt bidrag til borettslaget blir de vanlige, men viktige rutiner, oppfølginger og daglige oppgaver slik at beboere får minst mulig kostnader og ekstra arbeid. Jeg håper at dere gir meg deres tillit til å jobbe for borettslaget vårt videre som styremedlem og som delegat til OBOS Generalforsamling.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anita Hansen**

Jeg har bodd i borettslaget i over 30 år, så jeg er godt kjent. Jeg trives godt, og vil at ting skal fungere. Derfor er jeg vant til å si ifra hva jeg mener og ta opp saker jeg brenner for, slik at det kan bli bedre for oss alle sammen.



Jeg vil gjerne bidra til et god fellesskap, og vil gjerne at flere kan bidra i borettslaget. Samhold og samarbeid er det beste for gode resultater. Jeg jobber i reisebyrå, og er vant til å kommunisere med firmakunder over hele verden. Problemer oppstår, og jeg kan være løsningsorientert. Jeg vil gjerne være med og hjelpe til der jeg kan slik at vi alle kan ha det godt i vårt borettslag. Jeg er positiv, ærlig og hjelpsom, og liker å bidra. Jeg liker at det er orden i vårt borettslag og at alle følger reglene som er satt. Hvis jeg kan bidra med felles aktiviteter, så synes jeg det er veldig hyggelig.

- **Mohammad Zaman**

Jeg bor på øvre tun, og har bodd i laget siden midten av 1990 tallet ish. Opptatt av hva som skjer i laget og økonomien. Mest engasjert i øvre tun og Hallagerbakken side av laget og jeg trives veldig med det. Jeg kjenner borettslaget godt, kjenner historikken både i styret og borettslaget. Folk synes jeg er høflig, vennlig, interessert, engasjert og løsningsorientert. Jeg er flink med mennesker og jobber med kundebehandling og praktiske ting til daglig, og jeg har bidratt mye i mange år.

- **Silje Li Røen**

Jeg har bodd i borettslaget i snart tre år, og på Holmlia i totalt åtte år. Jeg jobber innen HR og har lang erfaring som personalleder. Jeg bryr meg om fellesskapet og ønsker å bidra til positive og lønnsomme endringer som gjør hverdagen bedre for oss som bor her. Min motivasjon for å bli en del av styret er å engasjere flere til å delta på generalforsamlingen, si sin mening og ta del i gode diskusjoner rundt viktige valg. Jeg mener at et aktivt og inkluderende borettslag gir oss et bedre bomiljø og ønsker å bidra til dette. Håper på deres støtte!

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Barbo Sanden Ene
- Jon Baastad

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martynas Danelavicius

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Barbo Sanden Ene



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 577 112	7 056 043
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 489 226	3 662 286
Tilbakeføring av avskrivning	15	791 883	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-3 959 416	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 299 999	-2 432 181
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-971 766	-706 461
Innsk. øremerk. bankkto		-6 792	-2 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 956 864	521 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 620 248	7 577 112
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 167 561	8 765 235
Kortsiktig gjeld		-547 313	-1 188 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 620 248	7 577 112



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 733 891	5 429 707	5 724 516	5 691 384
Innkrevde felleskostnader	2	11 983 560	11 153 994	12 030 484	13 037 616
Andre inntekter	3	40 635	47 478	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 758 086	16 631 179	17 755 000	18 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	15	-791 883	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-36 375	-15 000	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-264 875	-251 540	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	153 957	-337 052	-550 000	-550 000
Kontingenter		-81 900	-75 600	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-1 582 222	-2 616 428	-6 750 000	-2 550 000
Forsikringer		-1 118 052	-926 496	-1 118 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 103 117	-2 673 902	-3 083 000	-3 458 000
Energi/fyring	10	-450 965	-430 960	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 747	-1 208 008	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-2 026 062	-1 884 132	-1 983 000	-2 057 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 967 641	-10 875 518	-16 150 000	-12 709 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 790 445	5 755 662	1 605 000	6 020 000
Innbetalt andel fellesgjeld		971 766	706 461	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 762 211	6 462 123	1 605 000	6 020 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	162 271	198 163	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 435 256	-2 998 000	-3 395 000	-3 297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 272 985	-2 799 837	-3 345 000	-3 247 000
ÅRSRESULTAT		4 489 226	3 662 286	-1 740 000	2 773 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 161 294	0		
Reduksjon udekket tap		2 327 932	3 662 286		



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	3 167 534	1
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		239 429	178 937
SUM ANLEGGSMIDLER		102 237 281	99 009 256
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-269	14 590
Forskuddsbetalte kostnader		68 038	6 199
Andre kortsiktige fordringer	17	21 664	48 695
Driftskonto OBOS-banken		2 145 899	2 457 546
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 932 229	6 238 205
SUM OMLØPSMIDLER		6 167 561	8 765 235
SUM EIENDELER		108 404 842	107 774 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Oppjent egenkapital	18	2 161 294	0
Udekket tap		0	-2 327 932
SUM EGENKAPITAL		2 186 394	-2 302 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 073 608	63 345 373
Borettsinnskudd	20	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	229 327	175 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 671 135	108 889 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		516 449	686 103
Påløpte renter		18 350	303 492
Påløpte avdrag		0	184 233
Energiavregning	22	5 634	14 295
Annen kortsiktig gjeld	23	6 880	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		547 313	1 188 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 404 842	107 774 491
Pantstillelse	24	120 325 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.04.2025			
Styret i Skovbakken Borettslag			
Bente Pettersen	Elina Buene	August Baugstø Hanssen	
Martynas Danelavicius			

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	11 332 460
Trappevask	469 920
Bod	180 900
Parkeringsleie	93 950
Avsetning indre vedlikehold	-80
Kapitalkostnader på IN-lån	5 708 037
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 854
Overført til kapitalkostnader	-5 733 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 077 150

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-66 340
Parkering	-27 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 983 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning (lekkasje), Tryg forsikring	7 510
NETBET, ViaOBOS	525
Nøkler, ViaOBOS	4 000
Skilt, ViaOBOS	250
Erstatning (tilbakeslag toalett), Tryg forsikring	21 749
Utleie, ViaOBOS	6 601
SUM ANDRE INNTEKTER	40 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 875
OBOS Prosjekt AS	230 491
OPAK AS	-30 637
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 023
SUM KONSULENTHONORAR	153 957

Kostnader til OBOS Prosjekt AS har feil fortegn. Årsaken er aktivering av kostnader til prosjektledelse ifm. "Avfallsanlegg", som er påløpt i 2023. Dette ble kostnadsført i 2023, men er i ettertid ansett som del av anskaffelseskost for avfallsanlegg, jfr. note 15.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Asfaltering, Uterom Entreprenør AS	-130 000
Malerarbeider, Alliero AS	-833 625
Bomiljøtilskudd Avfallsanlegg, Oslo kommune	700 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-263 625
Drift/vedlikehold bygninger	-303 358
Drift/vedlikehold VVS	-88 703
Drift/vedlikehold elektro	-137 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 639
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 799
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 582 222

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 805 181
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 294 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 103 117

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 593
Andre fyringskostnader	-310 372
SUM ENERGI / FYRING	-450 965

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 272
Driftsmateriell	-23 243
Vaktmestertjenester	-1 251 685
Vakthold	-233 055
Renhold ved firmaer	-348 206
Andre fremmede tjenester	-70 580
Trykksaker	-5 336
Andre kontorkostnader	-4 307
Telefon, annet	-1 828
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-4 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 026 062

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150 816
SUM FINANSINTEKTER	162 271

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 433 892
Renter på leverandørgjeld	-1 364
SUM FINANSKOSTNADER	-3 435 256

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	96 750 000
SUM BYGNINGER	96 750 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.50 og 51.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-506 123	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang i år	3 959 416	
Avskrevet i år	-791 883	
		3 167 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 167 534

Anskaffelseskost avfallsanlegg:

Hovedentreprenør, Steinbakken Entreprenør AS	3 406 868
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	506 996
Ombygging ladeanlegg, Bravida Norge AS	45 553
AKTIVERING AVFALLSANLEGG	3 959 417

Selskapet har mottatt bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til avfallsanlegget, totalt kr 700 000. Dette er bokført som finansiering og er inntektsført, jfr. note 8.

I tillegg har selskapet mottatt kr 250 000 gjennom ordningen "OBOS gir tilbake". Midlene er ennå ikke frigjort fra miljøbankkonto, og er fortsatt balanseført på miljøbankkonto.

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:	Pålydende:	Balansført verdi:
26	150	3 900
SUM AKSJER		3 900

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	21 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 664

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opp tjent egenkapital	-153 571
Egenkapital fra IN tidligere	1 774 464
Egenkapital fra IN 2024	971 766
Reduksjon EK fra IN	-431 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 161 294

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12.24: 5,59 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2020	-74 014 291
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 894 454
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 299 999
Nedbetalt tidligere, IN	1 774 464
Nedbetalt i år, IN	971 766
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-60 073 608

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200
Opprinnelig 2007, leilighet nr. 162	-43 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 368 200

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-229 327
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-229 327

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 071 406
SUM INNETEKTER	-1 071 406

KOSTNADER

Administrasjon	158 672
Fjernvarme	907 100
SUM KOSTNADER	1 065 772

SUM ENERGIAVREGNING	-5 634
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig beløp til beboere, fra Techem-avregning	-6 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 880

Det er forsøkt utbetalt til to kunder i 2024, ifm. til gode beløp fra energiavregning. Ettersom til gode beløpene ikke er bokført på kundenes reskonto, etter feilet utbetaling, så står de oppført som skyldige beløp for selskapet. Det gjelder til gode beløp kr 1 074 og kr 5 806.

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	60 073 608
Beregnete IN-forpliktelser	2 314 865
TOTALT	107 756 673

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	96 750 000
Tomt	2 076 418
TOTALT	98 826 418



Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10470 Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING / INFORMASJON FRA STYRET 2024-2025

Juni er måneden for generalforsamling i Skovbakken borettslag, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer både ute og inne, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett.

Ved siden av oppfølging av løpende saker og faste oppgaver, beskrevet under, har styret i inneværende periode spesielt fokusert på følgende:
Etablering av nytt nedgravd avfallssystem etablert på begge sider av borettslaget - og nye rutiner i forbindelse med dette. Anleggelse av trapp for å lette adkomsten ned til nytt søppelanlegget på Hallagerbakkensiden. Trappen er oppført med ansøkte midler fra Oslo Kommune. Overgang til digitale låser i inngangene til blokkene pga skyhøye priser på utgående låssylindere. Gjennomgang og utbytting av utgatte brannslukkingsapparater er gjennomført. Gjennomgang og hjemmebesøk i forbindelse med vedlikehold av dører, vinduer og luftfilter i alle enheter. Arbeidet vil fortsette ut 2025. I tillegg har styret ønsket å styrke deltagelsen på sosiale arrangementer i borettslagets regi - som årets dugnad, gjennomføring av julegrantenning og sosiale treff på Skovstua gjennom året.

I oppfølging av enkeltsaker har det vært viktig for styret å oppfordre beboere til å selv bidra til å løse konflikter og uenigheter med naboer gjennom å snakke sammen, fremfor å gå direkte til styret. Styret erfarer at konflikter ofte kan unngås eller løses ved at man snakker med naboene sine. Der konfliktene ikke lar seg løse på denne måten, stiller naturligvis styret gjerne opp.

Videre har styret vært opptatt av å ansvarliggjøre beboere i forhold til sine plikter som andelseiere. At beboerne kjenner og overholder sine plikter og rettigheter som andelseiere, sørger for bedre hold av boligmasse, disponerte ute- og fellesområder samt bomiljøet generelt.

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Borettslagets styre er valgt av andelseierne ved generalforsamlingen - som er lagets øverste myndighet. Her har alle andelseiere stemmerett og utgjør på denne måten sammen borettslagets besluttsende organ. De vedtakene som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. De hviler en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å



drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret er ansvarlig for forsvarlig drift, løpende vedlikehold og økonomisk balanse i regnskapet.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter også godkjenning av nye andelseiere, protokollføring, anvisning og betaling av fakturaer. Vi behandler ca 400-500 fakturaene hvert år. I tillegg kommer en rekke henvendelser fra beboere som følges opp så raskt og godt som mulig. Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS.

Styret har informasjonsplikt overfor beboerne, men samtidig er det viktig å huske at det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Styret tilstreber gjennomskiktighet i forhold til pågående prosesser, løpende drift og mindre vedtak. Styret legger derfor fortløpende ut oppdateringer og informasjon om driften på Vibbo/Skovbakken, og vi har åpent kontor før hvert styremøte.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Praktisk om styret

Styret kan kontaktes via vibbo.no eller e-post styret@skovbakken.no. Alle parter er interessert i at henvendelser til styret skal besvares raskt, og løses hurtig. Den enkleste og hurtigste måten å nå oss på vibbo/meldinger. Da er det automatisk flere i styret som får melding, i tillegg til at vi da har skriftlig dokumentasjon. Styret oppfordrer derfor flest mulig til å bruke denne måten å nå oss på. De som ikke har tilgang til vibbo og e-post kan legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og telefon. Klager må alltid leveres skriftlig (brev/e-post). Saker som ønskes behandlet må sendes gjennom vibbo.no, eller ved å legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet senest 1 uke før styremøte. Saker må inneholde klar beskrivelse av saken og et forslag til ønsket vedtak av styret.



OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, e-post forsikring@obos.no eller ta kontakt med styret. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03.** og **30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold og tilkaller tjeneste. Vekterne kan tilkalles ved f.e. støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved følelse av utrygghet. Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 88 14 74. Dette er et dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen. Det gamle nummeret 91660516 også er tilkoblet til vekterne (Sentralbord tlf : 02452) I 2024 har styret inngått direkte avtale med Securitas dette gitt økt kontroll punkter og raskere utrykning ved behov.

Vaktmester

Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på tlf. 22 62 50 27. Vi minner om at vaktmester primært utfører de oppgavene som er vedtektsfestet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må den enkelte eier betale for ytterligere tjenester selv. Styret hadde flere runder med vaktmester leverandører og valgt å beholde Christiania Forvaltning & Eiendom AS som gjennomgår flere strukturelle endringer som vi håper gir et positivt resultat til kundene.

Renhold, oppganger i blokkene

Borettslaget har avtale med Kleva as som startet fra 01/04/23.

Parkering og kjøring

Borettslaget har noen parkeringsplasser utenfor garasjeanleggene til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. I det siste ble det betydelig reduksjon av parkeringsmuligheter i bydelen og våre leieplasser har ventetid. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for synlig av- og pålessing. Alt kjøring inne i borettslaget tillatt kun ved ytterste nødvendighet og må foregå i max. 5km/t og føreren må utvise stor forsiktighet. Skovbakken Borettslag Borettslaget har avtale med P-service for å påse at reglene overholdes. P-service treffes på tlf. 21 08 28 80 eller 412 55 384.

Skovbakken har 2 gjesteparkeringer som er lokalisert i hver ende av laget. Gjesteparkeringen skal benyttes av besøkende, håndverkere, bud og andre som ikke bor her men har engasjement i borettslaget. Alle gjester på gjesteparkering skal registreres elektronisk (Kjøretøy med merking-uniformerte kjøretøy f.e offentlig godkjent hjemmetjenesten tillates parkering på gjesteparkering uten registrering). Beboere i Skovbakken må selv utstede en digital parkeringstillatelse på gjesteparkeringen til sine gjester. Legg inn kjøretøyets kjennemerke og velg lengde på parkering, maks 15



minutter etter parkering. For å unngå misbruk av gjesteparkeringen er det tillatt å stå der i maks 3 døgn, deretter er det 5 døgns karenstid, evt. 24 timer (1 døgn) parkering/registrering med 48 t(2 døgn) karantene. Det finnes også et valg for de som får korte hyppige besøk, her er valget 6 timer, da uten karenstid i etterkant. Når det er behov for parkeringstillatelse utover 3 døgn, eller andre individuelle behov, kan dere kontakte styret om en utvidet parkeringstillatelse. Registrering av parkering på gjesteparkeringen gjøres gjennom link som sammen med passord er tilsendt alle andelseiere. Ta kontakt med styret hvis ikke fått eller glemt.

Lading av kjøretøy

Lading av el-biler, ladbare hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på borettslagets fellesanlegg (stikkontaktene) er ikke tillatt. Stikkontaktene på parkeringshusene er kraftløse f.o.m kl.1800 t.o.m kl 0600 hver dag. Til tross for frakobling må de betraktes som strømledende. Lading av kjøretøy kan foregå kun fra Aneo (tidligere Ohmia) ladepunkter. Kontakt Aneo for å inngå avtale.

Nøkler/skilt

Styret har ansvar for salg av nøkler og nøkkelbrikker til inngangsdørene i blokkene og garasjene. Oppgangsdører i lavblokkene og garasjeport kan åpnes digitalt med OBOS-nøkkel via appen Unloc. Bestilling av gratis skilt til ringetablå og postkasser kan gjøres kun ved andelsskifte.

Tv og internett

Borettslaget har felles avtale for levering av tv og internett. ALTIBOX(VIKENFIBER) er de som leverer digital tv og internett (www.altibox.no); Kundeservice tel . 21454500 eller kundeservice@vikenfiber.no.

Fjernvarme

I Skovbakken borettslag er det installert felles fjernvarmeanlegg som varmes opp med varmt vann fra Hafslund Oslo Celsio (tid Fortum, Hafslund, Viken fjernvarme) . Fjernvarmen blir aldri skrudd helt av, og det sirkulerer vann i systemet hele året. Årsaken til at det virker avskrudd om sommeren er at oppvarming av vann er skrudt av eller redusert til minimum. Vi har såkalt fordelingsregnskap. Borettslaget faktureres for totalt energiforbruk, basert på mengden energi som går gjennom systemet - både til oppvarming og varmtvann. Dette totalforbruket fordeles på den enkelte leiligheten på bakgrunn av målere i hver bolig. Målere for oppvarming sitter på hver enkelt radiator. Målere for varmtvann er som regel montert ved avgrening fra felles rør, og etter hovedstoppekranen. Målingene sendes trådløst til TECHEM , som er ansvarlig for avregningene. Disse målingene danner grunnlag for beregning av den enkelte leilighets andel av totalforbruket. Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleien, det



foretas oppgjør én gang pr. år. Hvis noen har betalt mer enn forbrukt vil vedkommende få penger tilbake og har noen brukt mer enn det som er innbetalt vil vedkommende få et tilleggskrav. Det er ikke lov til å demontere/flytte/tildekke vann/radiator målere uten skriftlig tillatelse fra styret.

Ventilasjon

Husene våre er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler, og trekke brukt luft ut med vifter. Det pålagt å ha alle ventiler og luftekanaler åpne for luftsirkulasjon og inspeksjon. Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk gjennom ventilasjon (Uten riktig til- og fraluft vil inneklimate bli dårlig). Det er forbudt å tildekke (unntaket er støvete oppusingsarbeid -da må ventilasjon dekkes til for å unngå av støv eller små byggavfall partikler kan bli dratt inn og ødelegge vifte eller sette seg fast i kanaler) lukke eller montere utstyr på luftekanaler. Motorisert kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre vifter i avsugene eller tilkoblet med rør/slange rett til ventilasjon er ikke tillatt, rett og slett fordi det ødelegger hele ventilasjonssystemet i huset.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å vedlikeholde (rense, bytte batteri og lig.) 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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Alt dette og mye mer er beskrevet på vibbo /temaer



VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSHISTORIKK

- 2024-2025 Anleggelse av trapp fra øvre tun til nytt søppelanlegg Hallagerbakkenside.
- 2023-2024 Overgang til nedgravd avfallsløsning, prosjektering av felles sykkelparkeringer, fasademaling blokkene.
- 2022-2023 Løpende vedlikehold, fasademaling blokkene
- 2021-2022 Løpende vedlikehold, maling og vedlikeholdsarbeid rekkehus fasadesiden, ventilasjonsrens blokkene
- 2020-2021 Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
- 2019-2020 Løpende vedlikehold, radonmåling i utvalgte leiligheter.
- 2018-2019 Vedlikehold av balkonger/fasader rekkehus (ikke avsluttet), vedlikeholdsrens avløp.
- 2017-2018 Vedlikehold balkonger.
- 2014-2016 Omfattende rehabilitering: Nye dører og vinduer, nye oppgangsdør, etterisolering av gavelvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak i 5 av 8 blokkene, nytt ventilasjonsanlegg på rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasede vedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter blokkene, nye varme/vann målere
- 2013 Rehabilitering av garasjeanlegget etter brann 14. august.
- 2011 Takrenner på rekkehus er byttet på forsiden pga vannskade.
- Rehabilitering av kjeller i Hallagerbakken 10 A pga vannskade. Innbruddssikring garasjer.
- 2010 Rehabilitering av rekkehusfasadene og rensing av luftkanaler og ventiler
- 2009 Asfaltering av veier og parkeringsplass. Utskifting av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere i alle leilighetene. Utbedring av EI-anlegg på fellesområder etter pålegg fra Hafslund. Byttet takplater på Hallagerbakken 14 D.
- 2008 Ferdigstillelse av blokkene Oppussing av alle oppganger Utbedring av gavlvegger, Ravnåsvn 11 A og 13 B Kontroll av el-anlegg på fellesområder av Hafslund. Kontroll av lekeplassene
- 2007 Rehabilitering av blokker fortsetter. Utbedring av rekkehus
- 2006 Rehabilitering av blokker påbegynt
- 2005 Maling av rekkehus ferdigstilt
- 2004 Legging av nye tak på rekkehusene. Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene. Oppstart på maling av rekkehus.
- 2003 Startet arbeid med taklegging rekkehusene. Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene. Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.



2002	Rehabilitering rekkehus pga vannskader
2001	Skiftet ut gjerder mot gangveier. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene. Skiftet kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7. Skiftet termostater på radiatorer.
2000	Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger. Skiftet hovedstoppekraner i
blokkene	
1999	Ferdigstillelse av beisearbeidet. Innredning av fellesrom i 12 C. Inngjerding av oppstillingsplass for traktor. Opprusting av utearealene. Innkjøp av ny bom. Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
1998	Slutføring av idrettsbanen. Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun. Innkjøp av nye lekeapparater. Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising. Rensing av luftekanaler i blokker og rekkehus. Installering avringetablåer/porttelefoner.
1997	Anlagt fartsdempere og idrettsplass
1996	Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

Selskapsnummer: 470 Selskapsnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>_____ og _____ er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vandunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad. Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vandunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

For

Mot

Sak 7 Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømning pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Elina Buene

Martynas Danelavicius

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Anita Hansen

Mohammad Zaman

Silje Li Røen

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

Barbo Sanden Ene

Jon Baastad



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Martynas Danelavicius

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Barbo Sanden Ene



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.